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

1.5	RESUME NON TECHNIQUE

METROPOLIS / URBANIS / ITER / ZW/A / CHARLOT / SOLER-IDE / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES / CHAMBRE D'AGRICULTURE 33

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

I - CONTEXTE D'ELABORATION DU PLUI 9
II - LE TERRITOIRE 13
1. DIAGNOSTIC 15
A. DEMOGRAPHIE 17
SYNTHESE 18
B. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 19
1. LA CALI : UN MOTEUR ECONOMIQUE GIRONDIN A L'INTERFACE ENTRE METROPOLISATION ET RURALITE 19
2. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES CONTRASTEES 21
3. LES ETABLISSEMENTS ET ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 22
4. LES COMMERCES ET SERVICES A LA PERSONNE 26
5. TOURISME : UNE ECONOMIE EN DEVELOPPEMENT 30
6. L'IMPORTANCE DE L'ACTIVITE AGRICOLE 33
C. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 61
1. L'OFFRE DE SANTE 61
2. L'OFFRE DE GARDE « PETITE-ENFANCE » 62
3. LES ETABLISSEMENTS ET EFFECTIFS SCOLAIRES 62
4. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS 64
5. LES RESEAUX NUMERIQUES 65
D. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI 66
1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN : RESEAU DE BOURGS HISTORIQUES ET PERIURBANISATION 66
2. UNE DIVERSITE DE FORMES URBAINES 67
3. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES RENCONTREES 68
E. HABITAT 69
1. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 69
2. LE PARC D'HABITAT SOCIAL 70
3. L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES 70
4. ANALYSE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER 71
5. PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 71
F. MOBILITES ET DEPLACEMENTS 72
1. CONTEXTE 72
2. ANALYSES THEMATIQUES 74
3. SYNTHÈSE ET ENJEUX 76
G. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME 77
1. DES BASES REGLEMENTAIRES VARIEES SUR LE TERRITOIRE 77
2. ORGANISATION DU ZONAGE PEU ADAPTEE A L'EVOLUTION URBAINE 77
3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 79
4. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION RESIDENTIEL AU SEIN DES ENVELOPPES AGGLOMEREES 82
5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ECONOMIQUE 83
6. ETUDE DE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES 85
H. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC… 86
1. … ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES… 86
2. … DEMOGRAPHIE ET LA QUESTION DE LA MOBILITE… 89
3. … URBANISME ET HABITAT… 91
4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SERVICES DE PROXIMITE… 93

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

..... 95
2. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE 95
A. ESPACES NATURELS REMARQUABLES 97
SYNTHESE 97
B. PRINCIPAUX HABITATS NATURELS 98
SYNTHESE 98
C. TRAME VERTE ET BLEUE 99
SYNTHESE 99
D. SYNTHESE : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 102
3. PAYSAGE 105
A. LE PAYSAGE 107
1. LES DOCUMENTS CADRES EN MATIERE DE PAYSAGE 107
2. GEOGRAPHIE GENERALE ET ENTITES PAYSAGERES 108
B. SYNTHESE 109
1. LES PAYSAGES DE LA CALI : ENJEUX DE PRESERVATION 109
4. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT 113
A. SOCLE GEOLOGIQUE 115
1. DES PLATEAUX CALCAIRES AU SUD, A LA DOUBLE SABLO ARGILEUSE AU NORD 115
2. APPROCHE CARTOGRAPHIQUE 115
B. SDAGE ADOUR-GARONNE 117
1. QUELQUES PREALABLES 117
2. LES EAUX SOUTERRAINES 118
3. LES EAUX SUPERFICIELLES 119
C. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 120
1. LE SAGE ISLE DRONNE 120
2. LE SAGE DORDOGNE ATLANTIQUE 122
D. LES ZONAGES REGLEMENTAIRES 123
E. EAUX DE BAIGNADE 123
3. PROJET SUR LE LAC DES NAUVES DE COUTRAS 123
F. L'ASSAINISSEMENT 124
1. QUELQUES RAPPELS 124
G. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE 125
1. ORGANISATION AUTOUR DE LA RESSOURCE AEP 125
2. LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR 125
H. EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL 126
1. LES CARRIERES 126
2. AUTRES 126
I. SYNTHESE 127
5. AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE 129
A. UNE PRISE EN COMPTE DE PLUS EN PLUS FORTE DES PROBLEMATIQUES ENERGETIQUES 131
6. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 133

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. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 135

III - EXPLICATION DU PROJET 137

A. LES ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT 139

1. LES PRINCIPAUX ENJEUX… 139
2. …AYANT CONDUIT A LA DEFINITION DE SCENARIOS CONTRASTES… 146
3. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE 149

B. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 150

C. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 169

1. DE L'IDENTIFICATION D'ESPACES LIBRES THEORIQUES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE (ETUDE DE DENSIFICATION) A LA NECESSITE D'OUVRIR DE NOUVEAUX ESPACES A L'URBANISATION 169
2. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 171
3. LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN 171
4. LES SITES DE CONFORTEMENT URBAIN 172
5. LES SITES D'EXTENSION URBAINE 173
6. LES SITES PORTANT SUR DES DESTINATIONS SPECIFIQUES 173

D. EXPLICATION DES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT « HABITAT » ET « MOBILITE » 174

1. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « HABITAT » 174
2. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « MOBILITE » 175

IV - EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 177

A. EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT 179

1. ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 179
2. DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 181
3. LES ZONES URBAINES 183
4. LES ZONES A URBANISER 190
5. LA ZONE AGRICOLE 193
6. LA ZONE NATURELLE 194
7. LES EMPLACEMENTS RESERVES 196
8. ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 200

B. BILAN QUANTITATIF & COMPATIBILITE DU PLUi-HD 205

1. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES DU PLUI-HD 205
2. ARTICULATION DU PLUI-HD AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS 223

V - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC » 229

A. PREALABLE 231

1. QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ? 231
2. QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU INTERCOMMUNAL ? 231
3. COMMENT S'EST TRADUITE CETTE DEMARCHE DANS L'ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL ? 232
4. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 233
5. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES 234

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 GRAND PAYSAGE....236
1. RAPPEL DES ENJEUX 236
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 237
3. INCIDENCES POSITIVES 241
C. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES 243
1. RAPPEL DES ENJEUX 243
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 245
3. INCIDENCES POSITIVES 251
D. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE....265
1. RAPPEL DES ENJEUX 265
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 265
3. INCIDENCES POSITIVES 272
E. L'EAU EN TANT QUE MILIEU....272
1. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 272
2. INCIDENCES POSITIVES 275
F. LES RISQUES NATURELS 276
1. RAPPEL DES ENJEUX 276
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 278
3. INCIDENCES POSITIVES 290
G. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES....290
1. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 290
2. INCIDENCES POSITIVES 293
H. LES NUISANCES ET POLLUTIONS 294
1. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 294
2. INCIDENCES POSITIVES 298
I. L'ENERGIE ET LES GAZ A EFFET DE SERRE 299
1. RAPPEL DES ENJEUX 299
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 299
3. INCIDENCES POSITIVES 300
VI - PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN....303
A. LES SITES COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 305
B. LE RESEAU NATURA 2000....309
1. OBJECTIFS DE LA DEMARCHE D'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 309
2. SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI 309
3. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 311
4. ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS SUR LES ESPECES ET HABITATS DES SITES NATURA 2000 312
5. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 313
6. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 314
7. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES DES ZONES DE PROTECTION SPECIALE 314
8. SYNTHESE DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 315

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. SITES NON RETENUS POUR ETRE URBANISES 316

VII – INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI. 349

***A. OBJECTIFS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI*.....351**

***B. DEFENITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN*.....351**

1. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUES ET MOBILITES 351

2. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT 353

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

I - CONTEXTE D'ELABORATION 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

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 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).

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 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.
- 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

II - LE 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

1. DIAGNOSTIC

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

Les données des parties suivantes sont issues des recensements principaux et complémentaires de l'année 2022 de l'INSEE, sauf mention contraire. Ces données prennent en compte le découpage communal au 1er janvier 2024 et le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 1er janvier 2024. Les comparaisons par période sont réalisées à périmètre constant.

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

A. DEMOGRAPHIE

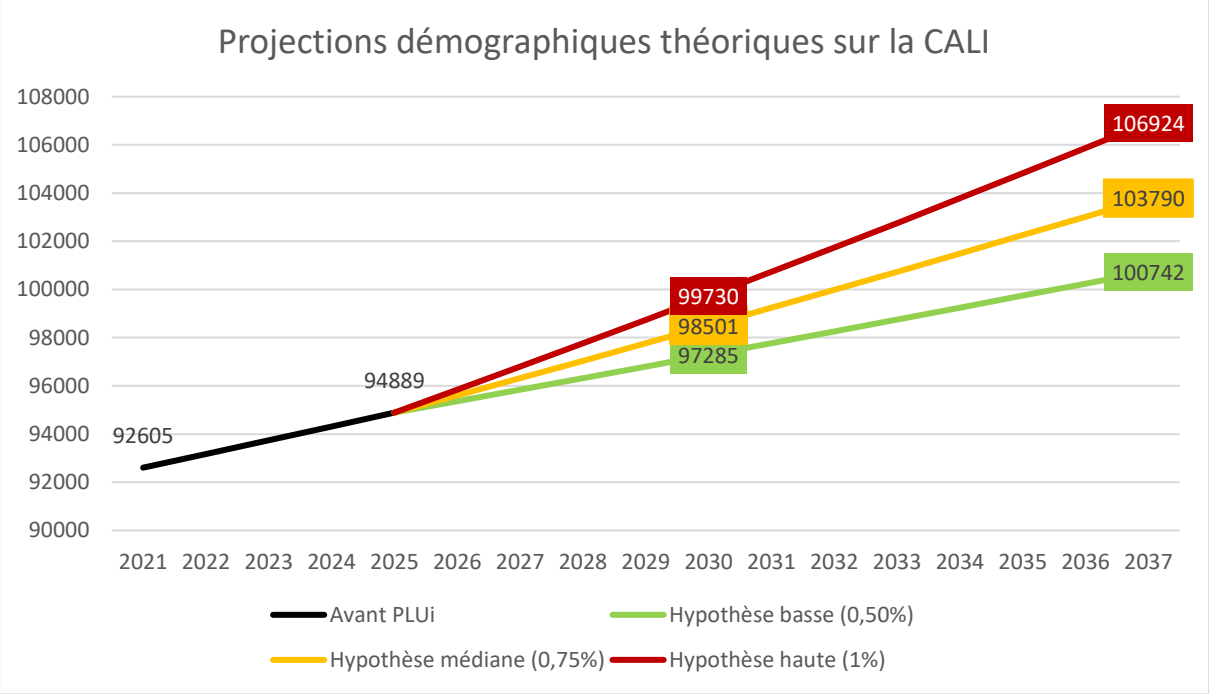
3 hypothèses sont à ce stade proposées à l'intercommunalité, en tant que premières bases de réflexion :

- Une hypothèse basse, à 0,5%, qui correspond à une moyenne du niveau depuis 2010 (0,6) et celui entre 2015 et 2021 (0,4), soit sur la période récente.
- Une hypothèse médiane, à 0,75%, correspondant à une hypothèse médiane entre la précédente et celle du SCOT, et qui correspond globalement à ce qui s'est passé sur le temps long (1968-2021 = 0,77).
- Une hypothèse haute à 1%, telle que projetée par le SCOT.

	Hypothèse « Basse »	Hypothèse « Médiane »	Hypothèse « Haute »
TVAM (%)	0,50 %	0,75 %	1%

Suivant ces trois tendances, le graphique ci-dessous projette l'évolution démographique future à l'horizon du PLUi-HD, soit pour 12 ans.

La population de la CALI pourrait ainsi atteindre en 2037 100 742 à 106 924 habitants, soit un gain de 5 853 à 12 035 habitants.



Application TVAM 2010-2021 jusqu'à approbation du PLUi en 2025, à partir des données INSEE 2021

2025 – 2037 :
12 ans = programmation PLUi

2025 – 2031 :
6 ans = programmation PLH

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

TVAM (%)	Hypothèse "basse" 0,50%	Hypothèse "médiane" 0,75%	Hypothèse "haute" 1%
2021		92 605	
2025 (approbation PLUi-HD		94 889	
2031 (PLH)	97 772	99 240	100 727
2037	**100 742**	**103 790**	**106 924**
2025-2031	+2 883	+4 351	+5 838
2025-2037	+5 853	+8 901	+12 035

SYNTHESE

Évolution de la population

- ✓ 92 605 habitants en 2021
- ✓ **+6002 habitants** entre 2010 et 2021, soit 546 par an
- ✓ **+2248 habitants** entre 2015 et 2021, soit 375 par an
- ✓ Une dynamique qui reste élevée malgré un net ralentissement par rapport aux périodes de recensement précédentes

Un vieillissement de la population

- ✓ Entre 2010 et 2021, 92% des nouveaux résidents étaient âgés de plus de 60 ans
- ✓ Le territoire est marqué par le **départ des 15-44 ans**
- ✓ En relation directe avec l'évolution de la structure par âge, la CALI a connu une **forte augmentation des retraités âgés de 65 ans et plus**
- ✓ La hausse du nombre d'actifs est notable, même si elle est notamment impactée par l'allongement de la durée de cotisation retraite

Une baisse de la taille des ménages

- ✓ 2,23 habitants par ménage en moyenne en 2021
- ✓ Une baisse de la taille des ménages conséquence conséquent malgré une décélération, du fait :
  - D'une forte attractivité pour les **ménages composés d'une seule personne** : +13014 ménages (+26%)
  - De **l'évolution de la composition des familles** : +470 ménages de couples sans enfant (+4,4%), +927 ménages monoparentaux (+26,6%) contre +63 couples avec enfant (+0,6%)

Perspectives démographiques :

- ✓ Une population qui pourrait atteindre **100 742 à 106 924 habitants en 2037**
- ✓ Un gain de 5 853 à 12 035 habitants

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

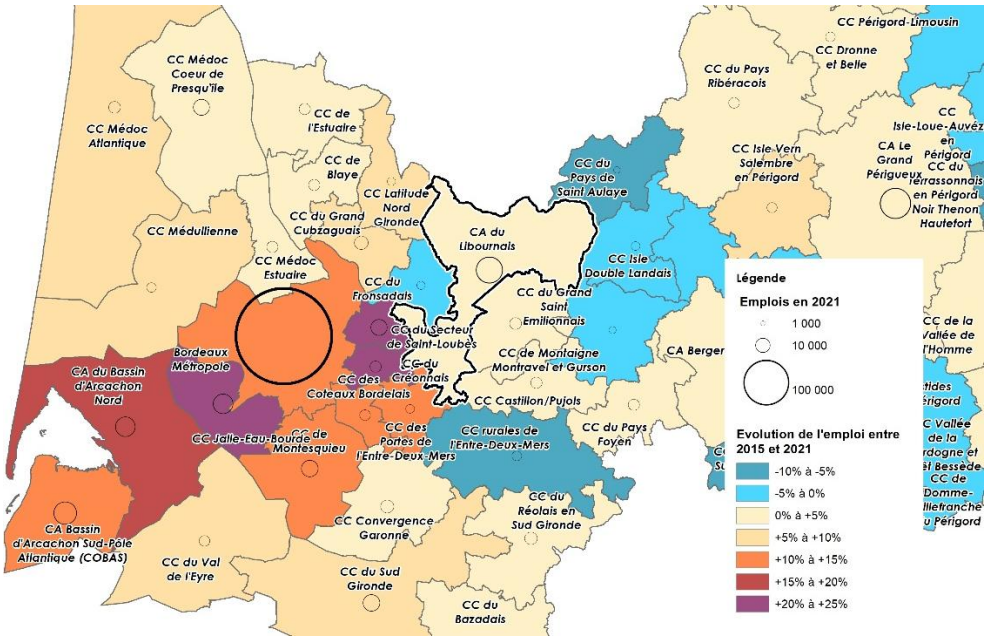
B. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. LA CALI : UN MOTEUR ECONOMIQUE GIRONDIN A L'INTERFACE ENTRE METROPOLISATION ET RURALITE

A. LA CALI : 2E POLE D'EMPLOI DU DEPARTEMENT

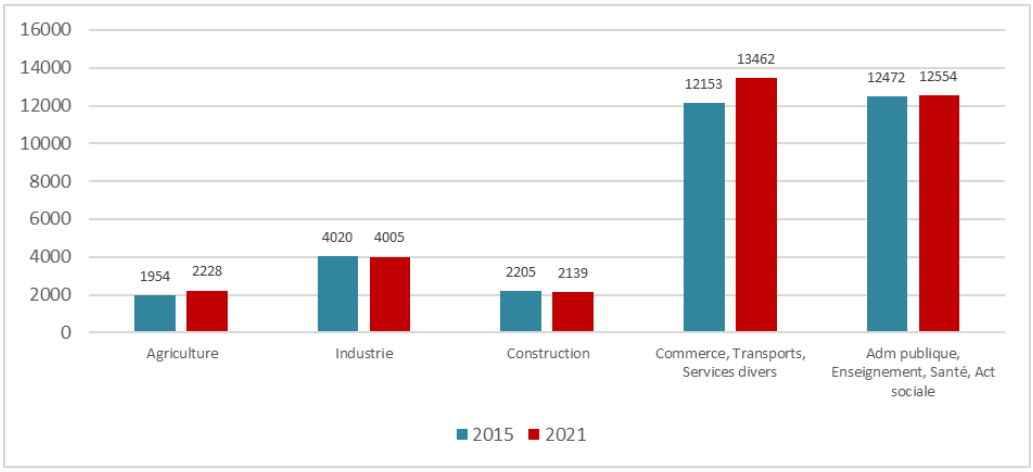
En 2021, la Cali comptait 34 360 emplois.

La Cali constitue le 2e pôle d'emploi départemental derrière Bordeaux Métropole (458 000 emplois) et devant la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS – 25730 emplois).



Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activités sur la CALI



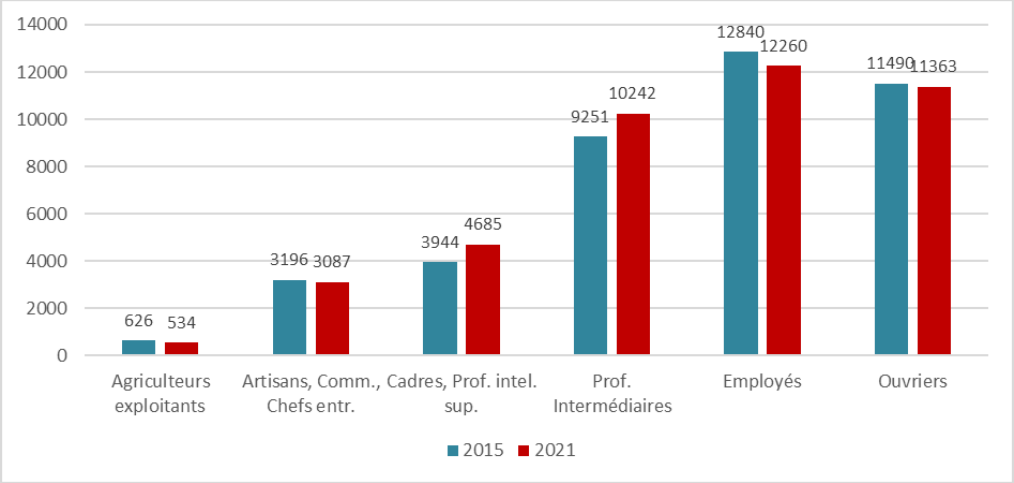
Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

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. ACCUEIL DE NOUVEAUX PROFILS D'ACTIFS RESIDENTS

- **L'attractivité des actifs âgés de 55 à 64 ans**
- **L'attractivité des cadres et professions intermédiaires, liée à la tertiarisation des emplois** :

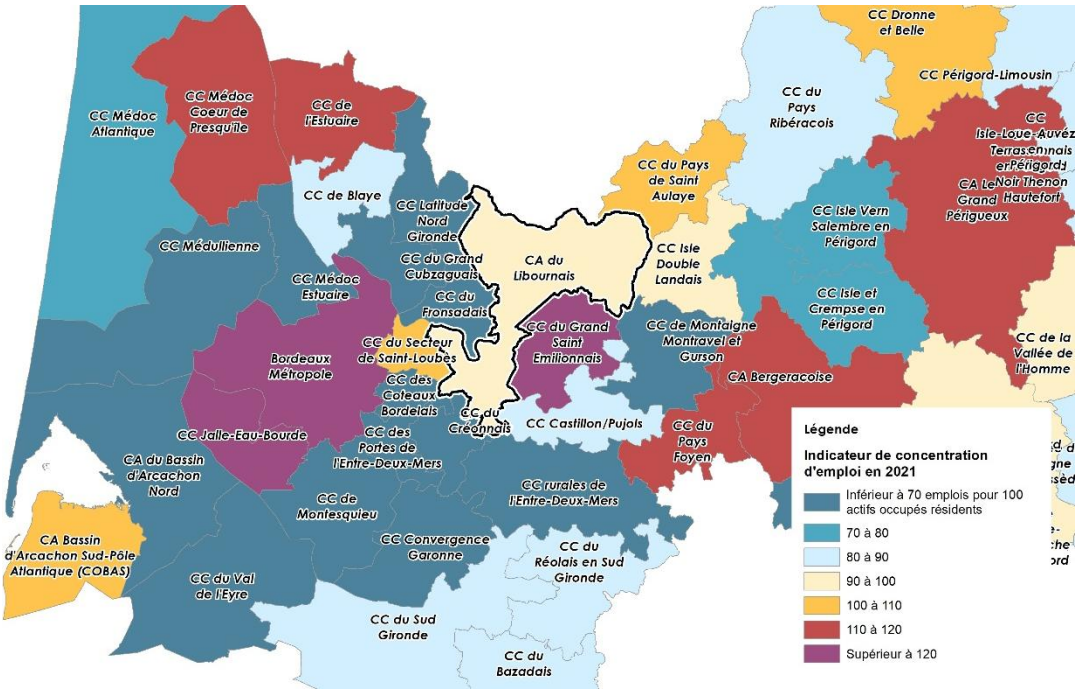
Evolution des effectifs des actifs résidents sur la CALI par catégories socio-professionnelles



Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

C. CAPACITE D'EMPLOI POUR LA POPULATION RESIDENTE

A l'échelle des pôles d'emplois départementaux, la Cali présente toutefois l'un des plus faibles indices de concentration d'emploi. Entre 2015 et 2021 la Cali a toutefois connu une du nombre d'actifs légèrement supérieure à l'augmentation du nombre d'emplois : +310 actifs occupés contre +258 emplois par an sur cette période.



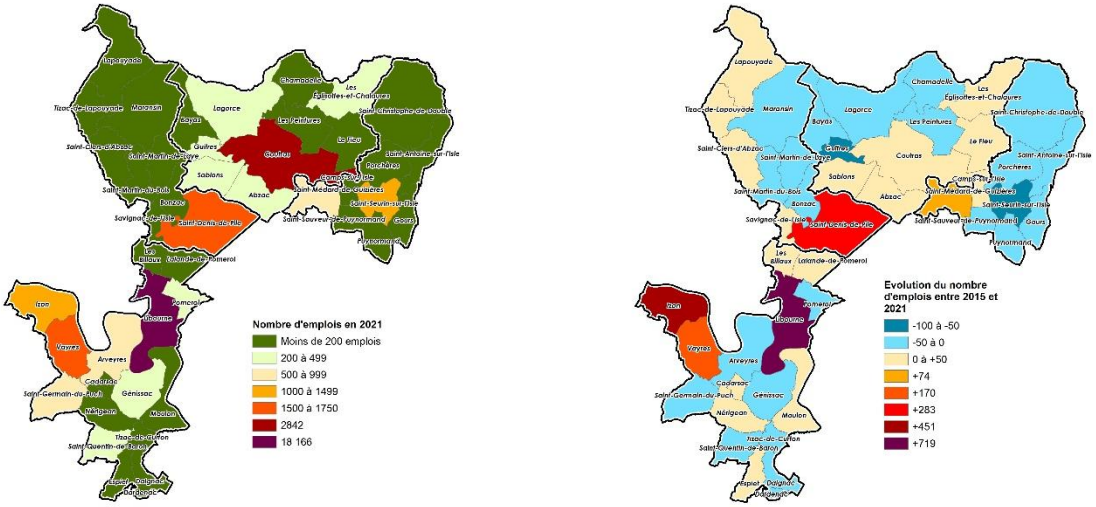
Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

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. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES CONTRASTEES

A. ATTRACTIVITE ECONOMIQUE AU SUD DU TERRITOIRE

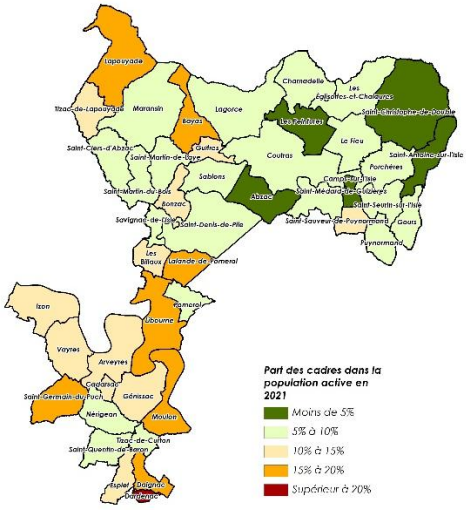
Avec 18 167 emplois en 2021, **la ville de Libourne constitue le pôle économique majeur de la Cali, et plus largement de l'Est Gironde**. La dynamique de création d'emploi a été largement concentrée sur les communes situées autour de la N89 entre la métropole bordelaise et Libourne (Izon, Vayres, Arveyres), jusqu'à Saint-Denis-de-Pile Cette dernière commune a également affirmé son rôle moteur économique pour son bassin de vie et d'emploi de proximité, qui s'étend sur la partie Nord du territoire. En revanche, les pôles économiques de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle ont connu des pertes d'emplois assez notables. L'attractivité de Lapouyade s'explique surtout par le développement du site d'installation de stockage de déchets non dangereux et des activités circulaires qui se sont implantées en complémentarité.



Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

B. PROFILS D'ACTIFS DIFFERENCIES ENTRE NORD ET SUD

Sur la Cali, les profils par catégories socio-professionnelles de la population active résidente sont assez différenciés entre la partie Nord et la partie Sud du territoire. Les communes situées proches de la métropole bordelaise présentent ainsi une proportion de cadres dans leur population nettement supérieure à celles des communes plus au Nord, où, parallèlement, la proportion d'ouvriers est plus importante. La proportion de cadres à l'échelle intercommunale reste ainsi comparativement faible par rapport à d'autres pôles économiques, car **seule une partie Sud (et Nord-Ouest) du territoire connait pleinement les effets de la métropolisation et de la tertiarisation portée par l'agglomération bordelaise.**



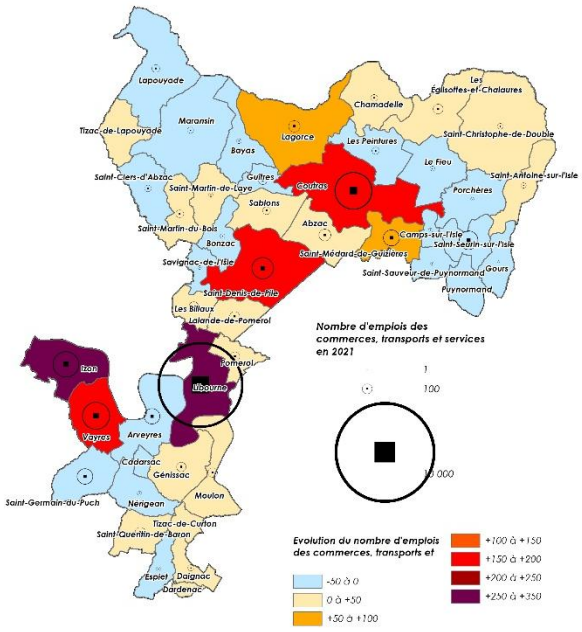
Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis

C. L'AFFIRMATION DE POLES ECONOMIQUES SPECIFIQUES

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 synthèse : d'importantes disparités d'attractivité :

- La partie Sud a connu un renforcement de pôles d'emplois en cohérence avec l'attractivité démographique (Izon, Vayres, Arveyres dans une moindre mesure),
- L'affirmation des pôles économiques de Libourne et Saint-Denis-de-Pile est plus dissociée de l'accueil des nouveaux actifs : Libourne dans un cadre de pôle départemental dont l'attractivité rayonne au-delà de la Cali ; Saint-Denis-de-Pile en affirmant son rôle de pôle économique pour un bassin de proximité qui s'étend au Nord du territoire.
- Les centralités de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle ont connu une baisse du nombre d'emplois, essentiellement industriels. La partie Nord du territoire présente plus globalement un positionnement économique en difficulté, entre déclin du tissu industriel et pertes de services publics.



3. LES ETABLISSEMENTS ET ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

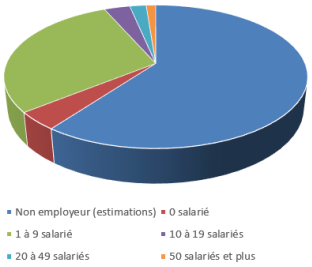
En 2021, la Cali compte environ 3176 établissements économiques employeurs, et environ 4800 établissements non employeurs (soit 60% des établissements, pour 12% des emplois).

Parmi les établissements employeurs, 83% emploient moins de 9 salariés.

Parallèlement, 97 établissements emploient plus de 50 salariés, soit 3% des établissements, mais cumulant 42% des emplois salariés. Ce sont essentiellement des établissements du secteur industriel et logistique, des grandes surfaces commerciales, et les administrations.

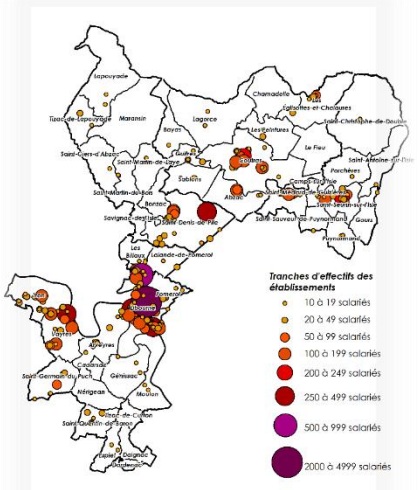
Répartition de l'ensemble des établissements par tranches d'effectifs sur la Cali, en 2021

Source : INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis



Les principaux employeurs sur la Cali

- Centre Hospitalier Robert Boulin – 2000 à 4999 salariés – Activités hospitalières – Libourne
- CEVA Santé Animale – 500 à 999 salariés – Industrie pharmaceutique – Libourne
- Carrefour Hypermarché – 250 à 499 salariés – Commerce - Libourne
- O-I France – 250 à 499 salariés – Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques (verres) - Vayres
- Commune de Libourne – 250 à 499 salariés – Administration publique - Libourne
- Communauté d'Agglomération du Libournais – 250 à 499 salariés - Administration publique - Libourne
- SMICVAL – 250 à 499 salariés – Collecte, traitement et élimination des déchets – Saint-Denis-de-Pile
- AMCOR – 200 à 249 salariés – Fabrication d'emballages métalliques légers – Saint-Seurin-sur-l'Isle
- Leclerc – 200 à 249 salariés – Commerce - Coutras



Source : SIRENE 2022 – Réalisation : Métropolis

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. LES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Pour simplifier la compréhension, nous utiliserons indifféremment le terme « Zones d'Activités Economiques » à l'ensemble des espaces économiques spécifiquement identifiées dans les documents d'urbanisme locaux présentant un regroupement d'établissements économiques, quelle que soit la nature de leur activité, autour d'opérations et d'aménagements communs (il n'est en revanche pas distingué les espaces économiques relevant d'opérations publiques ou privées).

Les données suivantes sont issues du Schéma d'Attractivité Economique du Grand Libournais réalisé par Métropolis en 2024 pour le PETR du Grand Libournais.

1. L'armature des espaces économiques sur la Cali

Au regard de ce schéma d'attractivité économique, préfiguratif du SCoT du Grand Libournais en cours de révision, la Cali dispose d'une armature de ZAE identifiée, intégrant :

- **4 ZAE d'intérêt Grand Libournais :**
  - **ZAE de l'Anglumeau / Labour à Izon / Vayres**
  - **ZAE de Camparian à Vayres,**
  - **ZAE des Dagueys / La Ballastière à Libourne**
  - **ZAE de Lapouyade (site ISDND)**

*Les ZAE d'intérêt Grand Libournais constituent l'ossature du réseau des zones d'accueil d'entreprises du Grand Libournais. Elles participent à l'image d'excellence et à l'attractivité économique de ce territoire. Ces espaces d'accueil représentent **"l'image économique**" du savoir-faire du Grand Libournais. A ce titre, ils doivent faire l'objet d'aménagements de grande qualité et d'un niveau de services performants.*

- **6 ZAE structurantes :**
  - **ZAE de La Landotte à Izon**
  - **ZAE du Carré à Libourne**
  - **ZAE de Frappe à Saint-Denis-de-Pile**
  - **ZAE du Vignon à Saint-Denis-de-Pile**
  - **ZAE de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières**
  - **ZAE de Barry à Saint-Seurin-sur-l'Isle**

Ces zones sont fléchées comme espaces d'activités destinés à organiser le maillage de l'écosystème libournais :

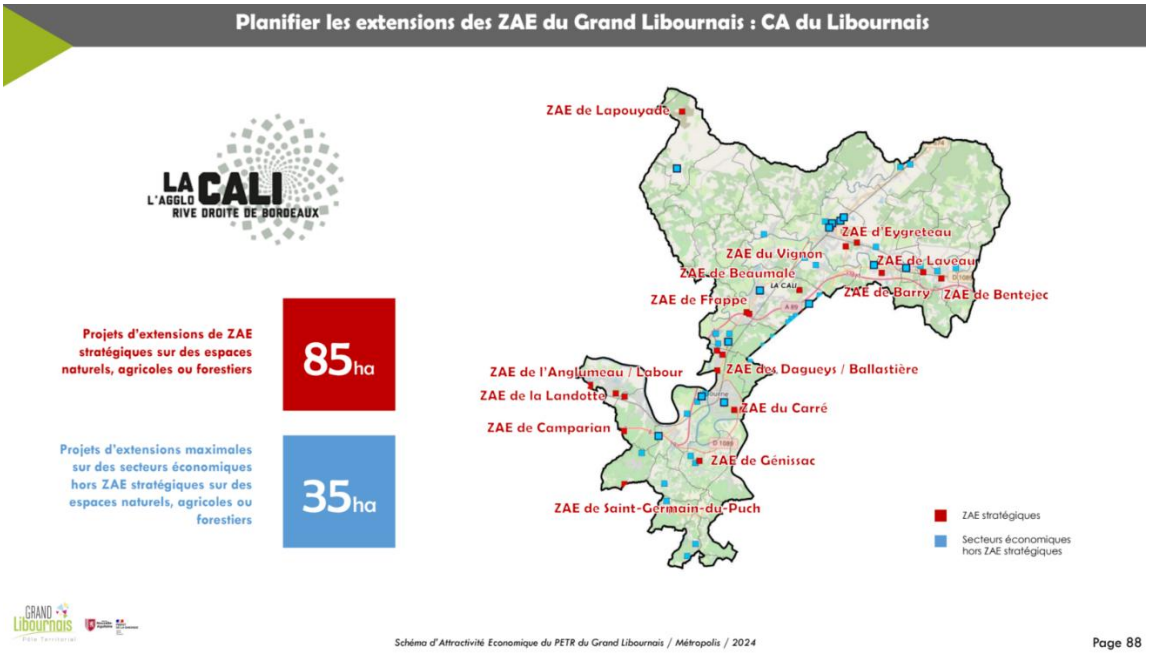
- **4 ZAE de proximité :**
  - **ZAE de Saint-Germain-du-Puch**
  - **ZAE de Génissac**
  - **ZAE de Beaumale à Saint-Denis-de-Pile**
  - **ZAE de Bentejec à Saint-Seurin-sur-l'Isle**

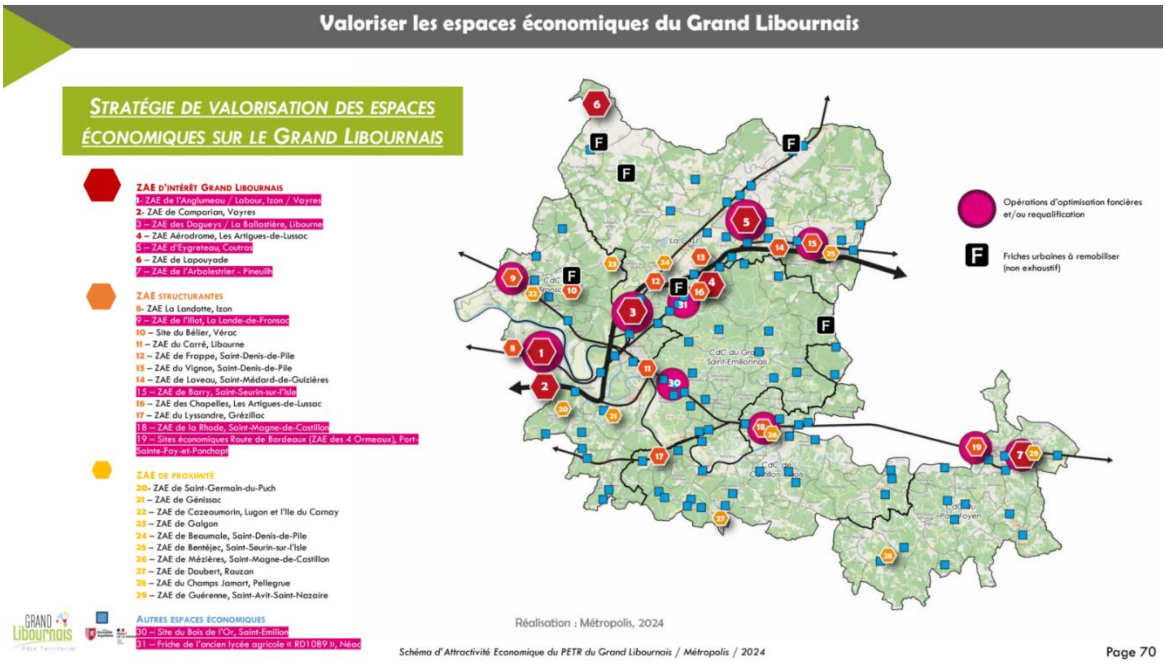
Ces zones sont fléchées comme des espaces d'activités destinées à organiser le maillage artisanal favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours des TPE / TPI :

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. Capacités, projets de valorisation des espaces économiques

- **Une capacité d'extension des ZAE stratégiques sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers de 85 hectares**, dont 55 hectares d'extensions des ZAE d'intérêt Grand Libournais, et de 30 hectares d'extensions des ZAE structurantes et de proximité.
- **Une capacité d'extension des autres espaces économiques de 35 hectares, hors des ZAE stratégiques mentionnées précédemment.**
- **4 projets de requalification / de valorisation de ZAE** sont identifiées dans ce schéma d'attractivité économique, à savoir : la ZAE de l'Anglumeau à Izon, la ZAE d'Eygreteau 1 à Coutras, la ZAE de Barry à Saint-Seurin-sur-l'Isle et la ZAE des Dagueys / La Ballastière à Libourne.





Source : Schéma d'Attractivité Economique du Grand Libournais, 2024 – Réalisation : Métropolis

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. LES FRICHES ECONOMIQUES

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

Plusieurs friches ont ainsi été repérées :

- Des anciennes caves coopératives, comme à Maransin,

- Des anciennes scieries, notamment à Lapouyade

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

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

Au-delà de ces friches à caractère patrimonial, sont identifiées les friches suivantes :

Abzac, D247

Unité foncière de 15 186 m²

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

Source : cartofriche

L'application cartofriches identifie d'autres friches potentielles sur La Cali (hors appels à projets de Libourne), qui n'ont pas été identifiées comme telle par les élus et techniciens locaux.

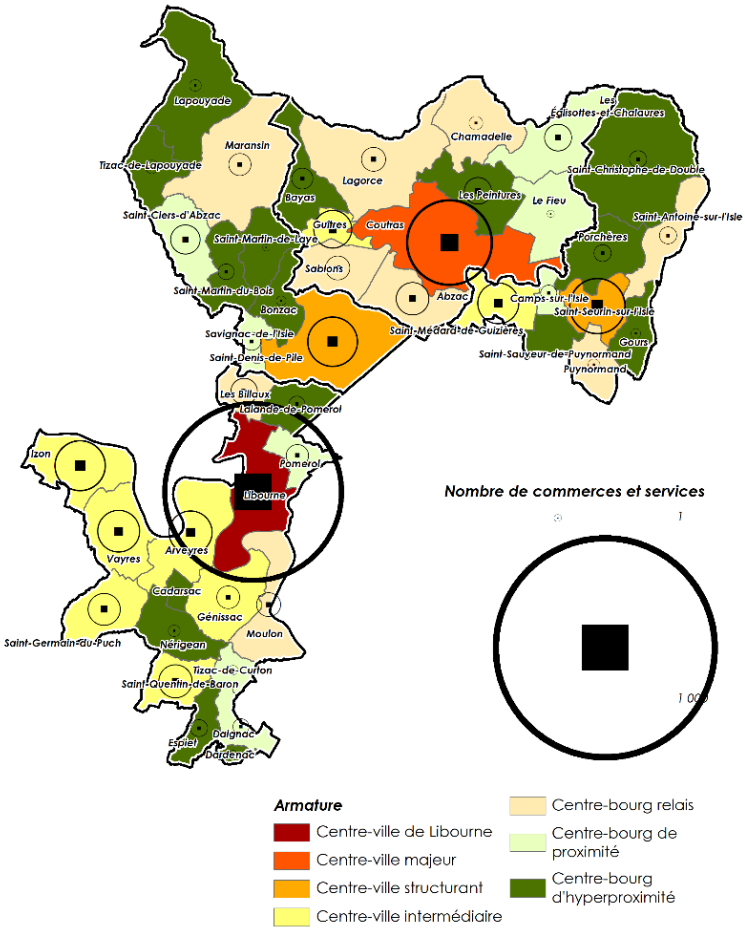
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4. LES COMMERCES ET SERVICES A LA PERSONNE

A. L'ARMATURE COMMERCIALE DE LA CALI

Le territoire de la Cali compte 2765 commerces et services aux particuliers selon la Base Permanente des Equipements en 2023.

- Avec près de 46% des commerces et services de la Cali, Libourne constitue la première centralité commerciale avec le plus fort rayonnement au vue de la quantité et diversité de l'offre.
- Coutras fait figure de second pôle maillant le territoire.
- Saint-Seurin-sur-l'Isle et Saint-Denis-de-Pile sont des pôles structurants présentant une offre plus limitée, mais relativement diversifiée.
- Les centres-villes intermédiaires sont surtout composés d'une offre alimentaire complète. Cela concerne globalement les communes attractives en « desserrement » des centralités (à l'exception de Guîtres).
- Dans les centres-bourgs relais, l'offre alimentaire est incomplète et moins dense.
- Enfin, dans les communes rurales (centres-bourgs de proximité et d'hyper-proximité), l'offre est très limitée, ne comporte bien souvent qu'un seul commerce de proximité (boulangerie / épicerie / bar-PMU), associés parfois à quelques services (coiffeur par exemple).



Source : Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!, 2022
Réalisation : Métropolis

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. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE

Le taux d'offre commerciale sur la Cali (le nombre de commerces pour 1000 habitants résidents) est de l'ordre de 5,8 commerces pour 1000 habitants selon la Base Permanente des Equipements en 2023, soit un niveau similaire à celui de Bordeaux Métropole, ce qui traduit le positionnement de la Cali comme réel bassin de vie quotidien (la CC du Sud-Gironde présente par exemple un ratio de 6,5 commerces pour 1000 habitants).

Par rapport aux bassins de vie majeurs (Bordeaux, Arcachon, Langon), l'offre commerciale reste comparativement plus faible sur la Cali en matière d'équipement de la personne et d'équipement de la maison.

Taux d'équipement commercial pour 1000 habitants, en 2023

	Alimentaire	Bricolage, jardinage	Equipement de la personne	Equipement de la maison
COBAS	3,53	0,72	4,23	1,56
CA du Bassin d'Arcachon Nord	3,17	1,00	3,18	1,20
CC du Sud Gironde	2,62	0,46	2,14	0,84
Bordeaux Métropole	1,97	0,36	2,34	0,93
CA du Libournais	2,17	0,55	2,11	0,68

--	-	+	++

Source : Base Permanente des Equipements 2023

Ce constat global masque des éléments importants :

- La densité commerciale alimentaire dans les centres urbains (centres-villes, centres-bourgs) est en réalité très nettement inférieure aux références observées, alors qu'elle est très nettement supérieure dans les espaces commerciaux périphériques de type « Grandes et Moyennes Surfaces »,
- De façon moins notable, ce constat vaut également pour l'offre commerciale de bricolage et d'équipement de la maison,
- La densité commerciale d'équipement de la personne est inférieure aux références dans les centres urbains comme dans les espaces commerciaux périphériques.
- Précisons par ailleurs que la Cali présente une forte densité de commerces « Hard-Discount / Solderie », certainement implantée au regard des caractéristiques de pouvoir d'achat d'une partie de la clientèle potentielle, mais qualifiant (trop) peu les espaces économiques, notamment en entrées de villes.

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. BANALISATION DES ENTREES DE VILLES : LES GMS

Source : Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!, 2022

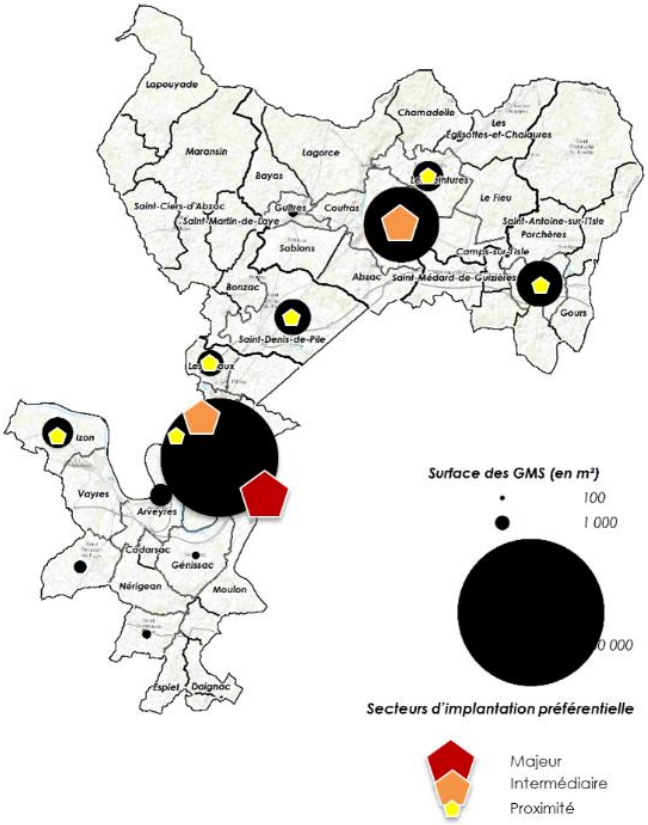
La Cali compte **8 zones commerciales majeures** regroupant les grandes et moyennes surfaces (GMS - identifiées à + de 300 m² de surface de vente).

La commune de Libourne concentre près de 64 000 m² de GMS, sur les 122 000 m² que compte la Cali.

On constate nettement que ces espaces commerciaux ont été aménagés, et développés, en suivant les axes de communication principaux.

Sur la période 2011-2020, la croissance du plancher des GMS a progressé de 15% (en m²), alors que la population a augmenté de 4,8%.

Source : Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!, 2022 - Réalisation : Métropolis



Le renforcement de ces zones commerciales périphériques n'a généralement pas permis de qualifier les entrées de ville. L'offre en GMS est constituée d'aménagements monofonctionnels, vieillissants et peu intégrés à la « vie urbaine » :

- Des aménagements très routiers, laissant peu de place aux modes doux
- Une banalisation de formes urbaines, et une faible qualité générale des constructions
- Un déficit généralisé d'effet-vitrine (faible qualité des façades commerciales, hétérogénéité des signalétiques, …),
- Faible mutualisation des espaces de stationnement,
- Faible intégration paysagère et végétale, et plus globalement faible traitement qualitatif de l'espace public et des abords des commerces,

Exemples de GMS peu intégrées sur 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

D. LA VACANCE COMMERCIALE EN CENTRALITE

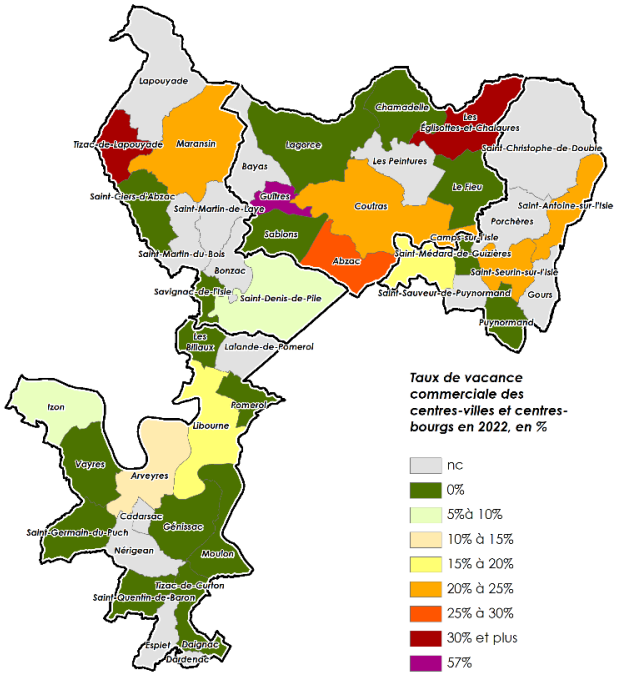
Source : Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!, 2022

La vacance commerciale en centre-ville / centre-bourg a été étudiée, dans le cadre de cette étude, par un travail de terrain réalisé en 2022.

Globalement, le taux de vacance commerciale est assez parallèle à la dynamique démographique. De fait, les centres-villes situés autour de Libourne (Saint-Denis-de-Pile et Sud-Libournais), sont moins concernés par la vacance commerciale.

Dans les centres-bourgs plus ruraux, le taux de vacance est assez hétérogène, et porte généralement sur 1 ou 2 vitrines commerciales. L'enjeu de la préservation du dernier commerce de proximité reste souvent majeur dans ces communes.

Réalisation : Métropolis



En synthèse, l'étude de stratégie d'aménagement commercial précise (à l'échelle du PETR du Grand Libournais, mais s'appliquant aussi à l'échelle de la Cali) :

DES CENTRALITÉS À PRÉSERVER DES EFFETS DE PÉRIPHERISATION ET EN MANQUE D'IDENTITÉ

L'analyse transversale des centralités induit, au-delà de la seule question commerciale, de s'interroger sur le rôle à jouer demain, par les centres-villes et centres-bourgs à l'échelle du territoire. Si la morphologie des communes se constitue souvent en bastide avec un bâti dense, elle présente aujourd'hui une carence en termes d'aménités urbaines et d'identité avec un vieillissement en plus d'une dégradation du bâti et des espaces publics.

En plus d'un manque d'enchantement et de convivialité, les centralités voient leur activité commerciale se réduire et même glisser sur les axes de flux ou sur les zones périphériques accentuant leur fragilisation. Les services restent toutefois dans l'ensemble présents en centralités ou à proximité permettant leur fréquentation et l'interaction avec l'offre commerciale.

ÉLÉMENTS À RETENIR

La vision globale des centralités à développer pour travailler sur le commerce ET les facteurs de commercialité.

Source : Extrait de la Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!,

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

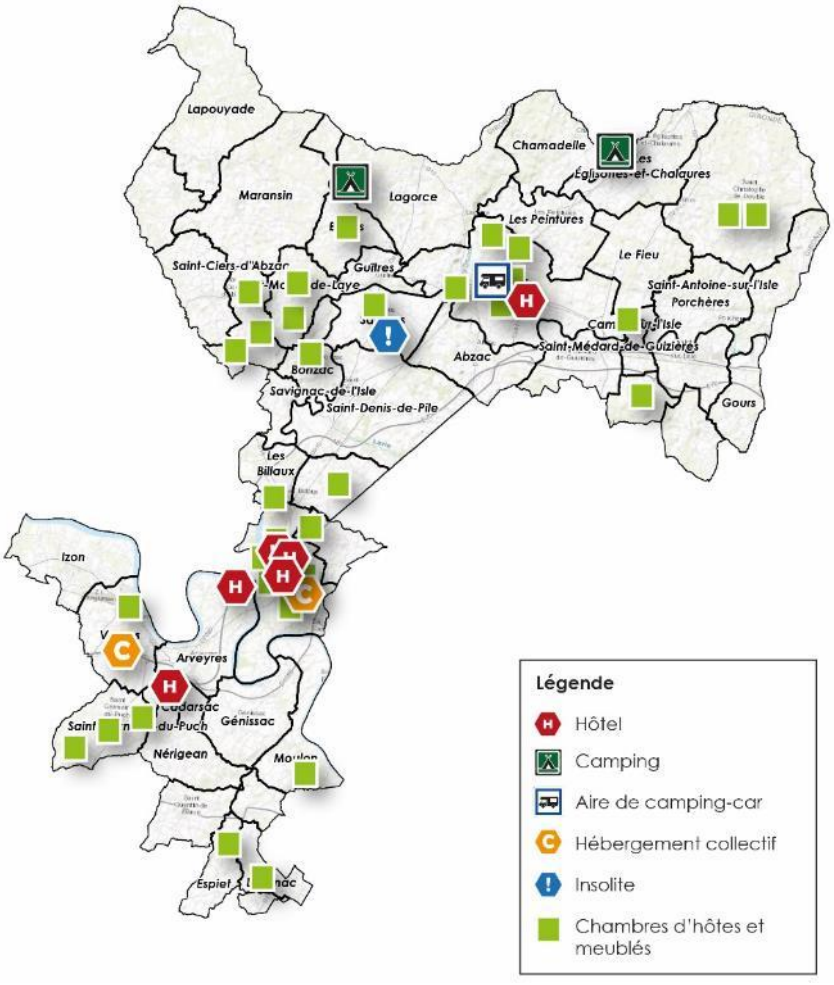
5. TOURISME : UNE ECONOMIE EN DEVELOPPEMENT

Les données sont issues de www.tourisme-libournais.com, en date du 01/01/2023.

A. L'OFFRE EN HERBEGEMENT

La CALI compte quelques hébergements touristiques, à savoir :

- 6 hôtels (3 à Libourne, 2 à Arveyres, 1 à Coutras),
- 2 campings (Les Eglisottes-et-Chalaures, Bayas)
- 2 résidences de vacances (Libourne, MFR de Vayres)
- 22 chambres d'hôtes,
- 19 locations meublées,
- 1 site « insolite » (à Sablons – chalets flottants).
- 1 aire de camping-car à Coutras



Source : depuis carte interactive sur www.tourisme-libournais.com

Réalisation : Métropolis

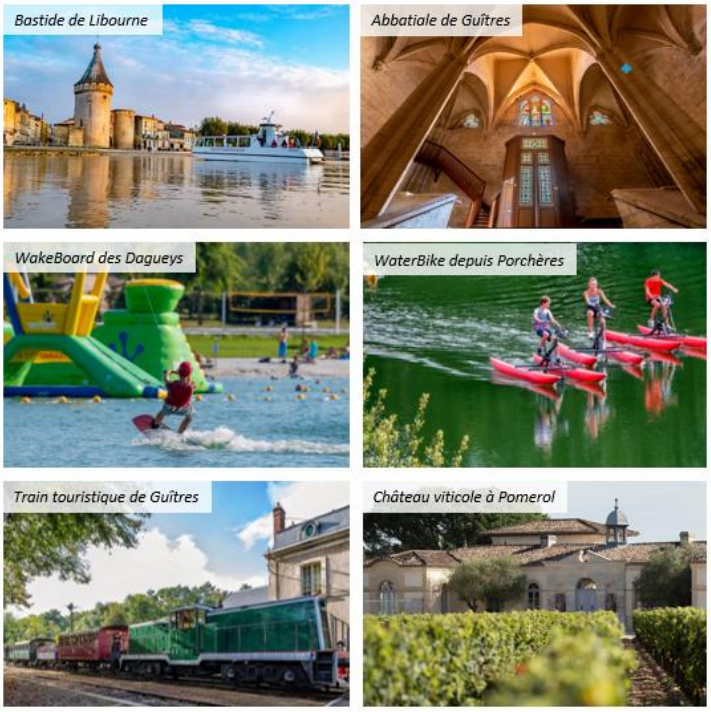
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. LES GRANDS ELEMENTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

La destination touristique du Libournais est composée de multiples activités et de visites sur le territoire, mis en réseau par l'Office du Tourisme (sont ici présentés uniquement les sites concernant la CALI, l'Office de Tourisme exerçant également sur certains territoires limitrophes) :

- **Des sites d'activités de loisirs**, nécessitant des aménagements spécifiques, notamment :
    - Les WakePark / WakeBoard (Izon, Sablons, Libourne, Espiet)
    - Le Vélorail de Guîtres,
    - Le train touristique de Guîtres,
    - Le Centre Aquatique du Libournais (Calinésie), à Libourne
    - Les espaces ludiques « Au P'tit Cromagnon » à Saint-Médard-de-Guizières, « YoupiParc » à Libourne
- Des sites patrimoniaux touristiques, notamment :
    - La bastide de Libourne,
    - Le Village du Livre à Sablons,
    - Le Moulin de Porchères,
    - Les châteaux historiques (Vayres, Abzac, …) et viticoles (Libourne, Pomerol, Lalande-de-Pomerol)
    - L'abbatiale de Guîtres,
- Des sites naturels touristiques, notamment :
    - Les activités sur la Dronne et sur l'Isle (waterbike, kayak, canoë, paddle, …)
    - Les croisières sur la Dordogne (Libourne – Vayres)
    - Les bases nautiques de Saint-Seurin sur l'Isle et de Coutras,
    - La plaine des loisirs des Dagueys à Libourne,
    - La plage de Saint-Seurin-sur-l'Isle et d'Espiet,
    - Les étangs et lacs (Coutras, Cadarsac, …)
    - Les fermes pédagogiques (Libourne, Saint-Sauveur-de-Puynormand)

Un complexe oenotouristique est à l'étude sur le site des anciennes casernes militaires de Libourne.



Photos depuis www.tourisme-libournais.com

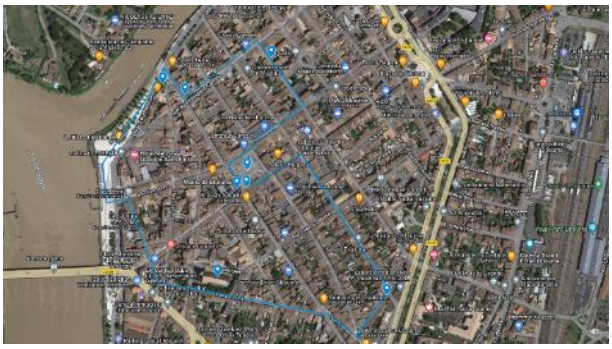
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. LES ITINERAIRES DE DECOUVERTE

Les itinéraires de randonnées pédestres et cyclistes sont encore peu référencés par l'Office de Tourisme du territoire de la CALI. Seules 2 boucles de randonnées sont ainsi référencées :

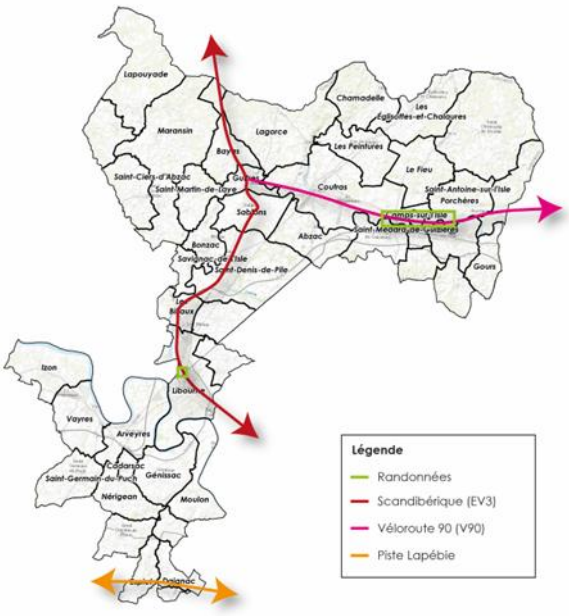
- La Boucle des Moulins entre Porchères et Saint-Médard-de-Guizières (2 boucles)

- La Boucle de la bastide de Libourne.



Par ailleurs, la CALI est traversée par **3 grands itinéraires cyclables** :

- 2 étapes de la Scandibérique :
  - Clérac – Libourne
  - Libourne – Créon
- La Piste Lapébie, traversant Espiet et Daignac.
- Le projet de Véloroute 90 (Libourne – Saint-Antoine-sur-l'Isle)



Source : Gironde Tourisme

Cartographie : Métropolis

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. L'IMPORTANCE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

A. PREAMBULE

1. Introduction

La Communauté d'Agglomération du Libournais s'est engagée dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD).**

L'étude présentée dans le diagnostic du PLUI-HD s'insère dans la première phase de diagnostic et concerne spécifiquement l'agriculture du territoire.

Elle a pour objectif de faire un état des lieux de l'agriculture et d'en avoir une vision prospective. Elle vise à répondre aux besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole. À ce titre, cette partie permettra d'alimenter le projet politique du territoire (le PADD).

2. Méthodologie

a. *Données statistiques*

Des données statistiques concernant les exploitations agricoles sont disponibles à partir du Recensement Général Agricole (RGA). Elles sont recensées à la commune du siège d'exploitation et permettent de renseigner notamment le nombre d'exploitations et les surfaces agricoles, permettant de caractériser l'évolution du comportement général de l'agriculture entre 2010 et 2020.

b. *Cartographie des espaces agricoles*

Pour cartographier les espaces agricoles, certaines données ont été utilisées :

- les données de la PAC pour les agriculteurs réalisant une demande d'aide,
- le Casier Viticole Informatisé (CVI) qui permet de cartographier l'ensemble des parcelles viticoles.
- une cartographie des espaces agricoles analysés par interprétation de photos satellites réalisée par la région Nouvelle-Aquitaine en 2020.

c. *Enquête agricole*

Les enquêtes individuelles concernent alors 496 agriculteurs.

Les agriculteurs sont conviés par téléphone pour des rendez-vous individuels de 40 minutes lors de permanences en mairie. Ces rendez-vous permettent de compléter le questionnaire et de localiser les sièges d'exploitation ainsi que les différents projets.

Sur les enquêtes individuelles, **le taux de réponses est donc de 45 %**.

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. LA CARACTERISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

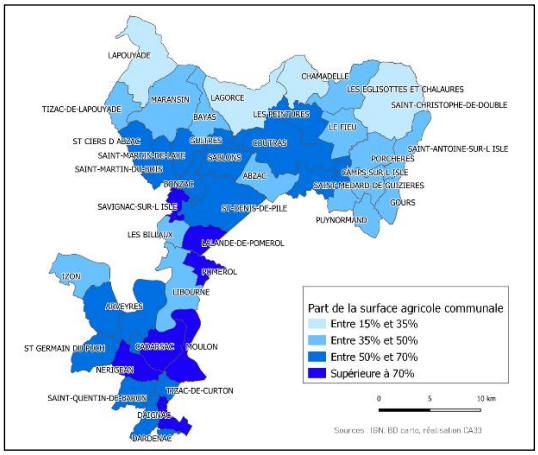
3. La production agricole sur la Cali

a. L'occupation du sol

- **La part de surface agricole communale**

La Surface Agricole Utile (SAU) occupe aujourd'hui environ 28 000 hectares soit **49,7% de la surface totale du territoire.** La proportion de SAU par rapport à la surface totale des communes varie de façon significative selon la commune considérée. Ces proportions sont détaillées dans le tableau 1.

Carte 1: Part de la surface agricole par commune en 2022 (source CA33)



Pomerol et Lalande-de-Pomerol sont les deux communes avec les parts de surfaces agricoles les plus élevées, respectivement **87% et 85% de la superficie communale**.

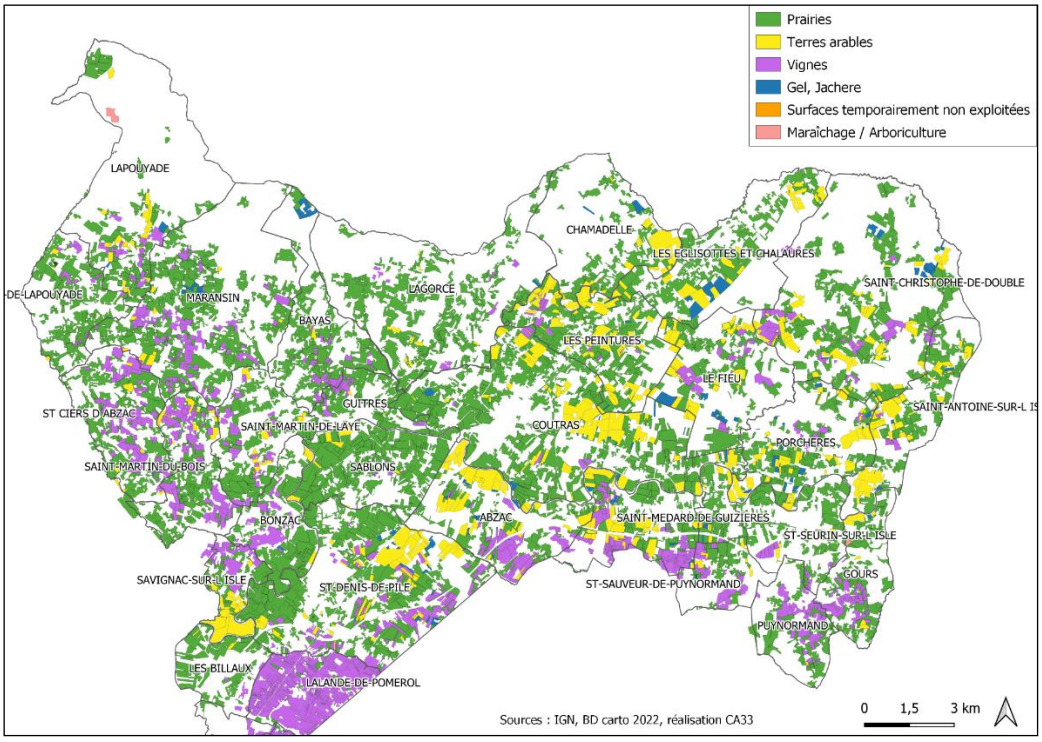
Nous constatons que la commune avec la surface agricole la plus élevée, à savoir **Coutras avec environ 1800 ha d'espaces agricoles**, a une part relative de sa surface agricole de 55%. Cette commune a la plus grande superficie totale au sein de la Cali.

- **La localisation des espaces agricoles**

Les cartes 1 et 2 représentent la localisation des espaces agricoles sur le territoire de la Cali

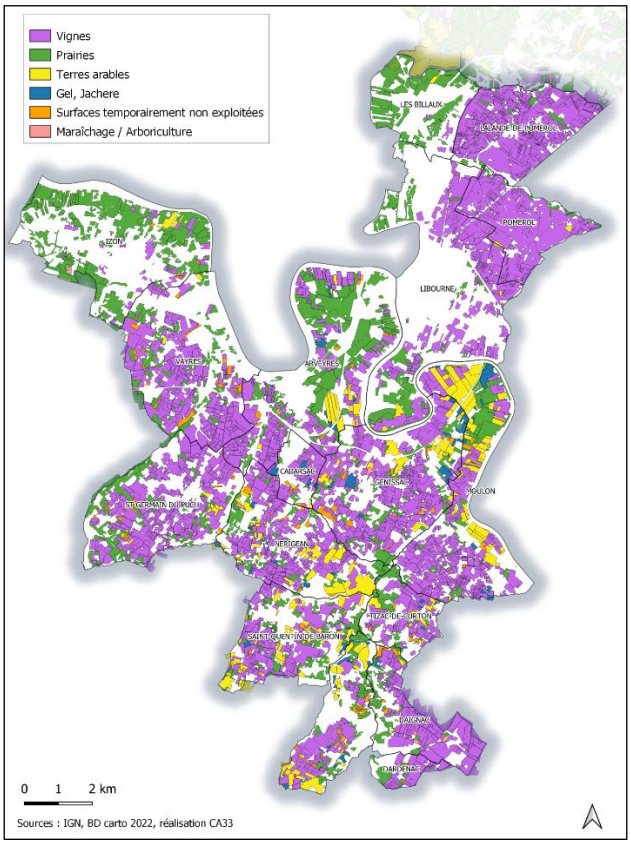
L'essentiel des **prairies et des terres arables** se situe dans la partie Nord du territoire.

Carte 2 : Localisation des espaces agricoles Cali Nord 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

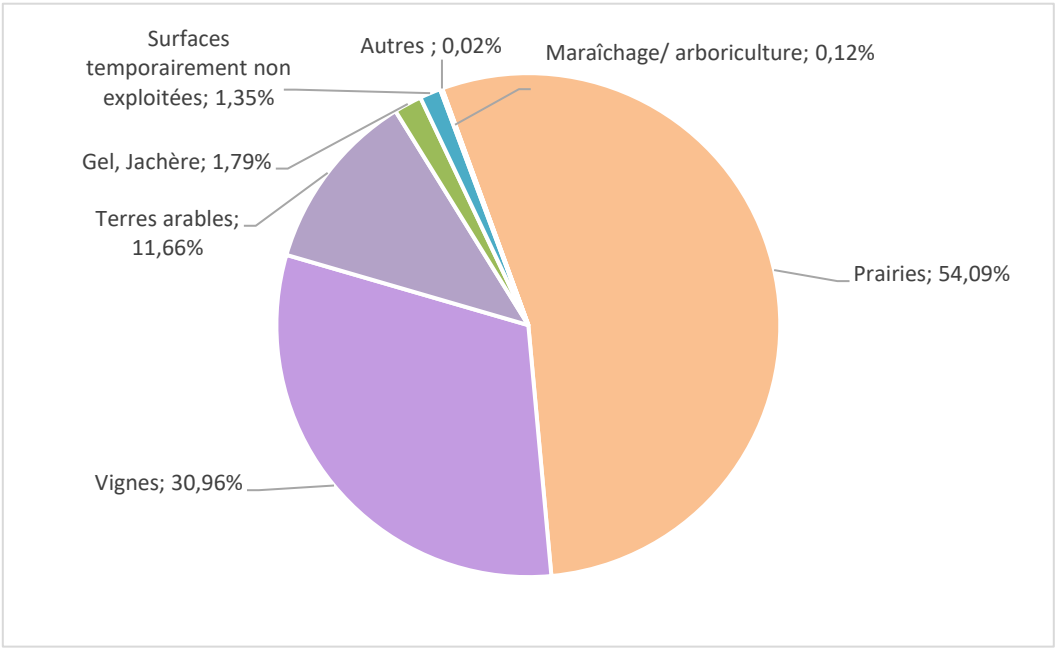
Carte 3 : Localisation des espaces agricoles Cali Sud 2022



b. ***Les productions végétales***

La répartition des surfaces agricoles est détaillée en fonction de l'occupation du sol.

Tableau 1 : Répartition des surfaces agricoles par occupation du sol



Graphique 1 : Répartition des occupations 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

Les prairies sont l'occupation du sol dominante et occupe plus de la moitié des surfaces agricoles.

Les surfaces viticoles pour un tiers des surfaces agricoles totales. (AOC détaillées dans le rapport)

Les terres arables représentent environ 12% des surfaces agricoles du territoire et sont majoritairement situées au Nord du territoire.

Ensuite, **le gel environnemental et les surfaces temporaires** représentent entre 1 et 2% des surfaces agricoles totales.

4. Les exploitations agricoles

a. *Les types d'exploitations agricoles*

Sur le territoire de la Cali, nous avons recensé **605 exploitations agricoles.**

Tableau 2 : Comparaison du nombre d'exploitation par activité et des surfaces agricoles

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations	Part du nombre d'exploitations / total	Surfaces agricoles	Part des surfaces agricoles/ total
VIGNES	433	71,6%	8 748,18	31,0%
ELEVAGES	101	16,7%	15 283,55	54,1%
GRANDES CULTURES	22	3,6%	3 295,06	11,7%
MARAICHAGE/ ARBORICULTURE	23	3,3%	33,20	0,12%
AUTRES	7	1,2%	6,76	< 0,05%
TOTAL	**605**	**100,0%**	**28 254,01**	100,0%

Les exploitations viticoles représentent **70% des exploitations agricoles** de la Cali. Elles exploitent en revanche seulement **30% des surfaces agricoles totales.**

Les exploitations viticoles sont des exploitations généralement de taille moyenne par rapport aux exploitations d'élevage par exemple, qui vont générer un besoin en Surface Agricole Utile (SAU) plus grand. Ce territoire a aussi la particularité d'avoir plusieurs petites exploitations viticoles, parfois des doubles actifs, qui amènent leur récolte en cave coopérative.

Les exploitations d'élevage représentent ensuite **17% des exploitations** du territoire. Ce sont, en effet, ces exploitations qui utilisent la plus grande part des surfaces agricoles à savoir **54% de la surface totale.**

22 exploitations de **grandes cultures** soit 3,6% des exploitations sont présentes sur le territoire et occupent 12% de la SAU.

Les exploitations **maraîchères, horticoles et arboricoles** sont moins représentées sur le territoire et génèrent peu de surfaces agricoles, à l'instar des autres **exploitations dites de niche.**

b. *Les exploitations agricoles enquêtées*

Sur ces 605 exploitations, **496 ont été sollicitées de manière individuelle,** indépendamment des viticulteurs de Pomerol, Lalande-de-Pomerol et Libourne qui ont été conviés à des permanences organisées aux sièges des trois syndicats viticoles.

L'analyse détaillée suivante concerne les réponses des **221 agriculteurs enquêtés** (cf. Méthodologie). Le détail des exploitations enquêtées est précisé dans le rapport de diagnostic du PLUI-HD.

40% au minimum des exploitants agricoles pour chacune des activités, a fait l'objet de l'enquête, ce qui est représentatif.

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. *Des paysages viticoles contrastés*

- **Les Appellations d'Origine Contrôlées**

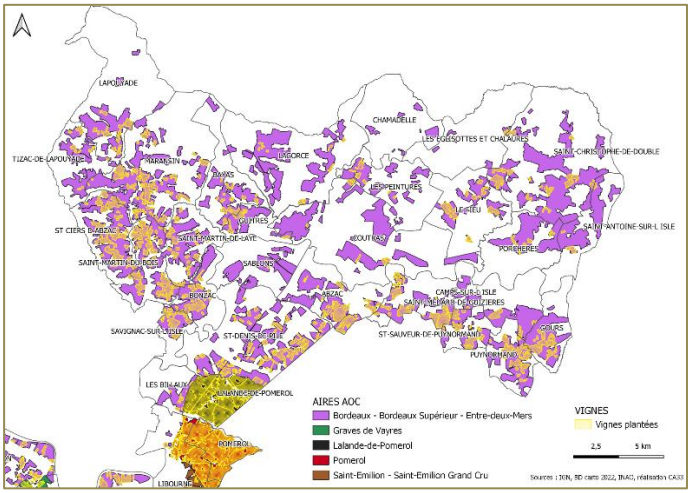
Le territoire est concerné par 7 Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) :

- L'AOC **Bordeaux - Bordeaux Supérieur**, la plus répandue sur le territoire, localisée sur tout le territoire de la Cali ;
- L'AOC **Crémant de Bordeaux**, qui peut être revendiquée sur les mêmes surfaces que l'appellation **Bordeaux –Bordeaux –Supérieur.**

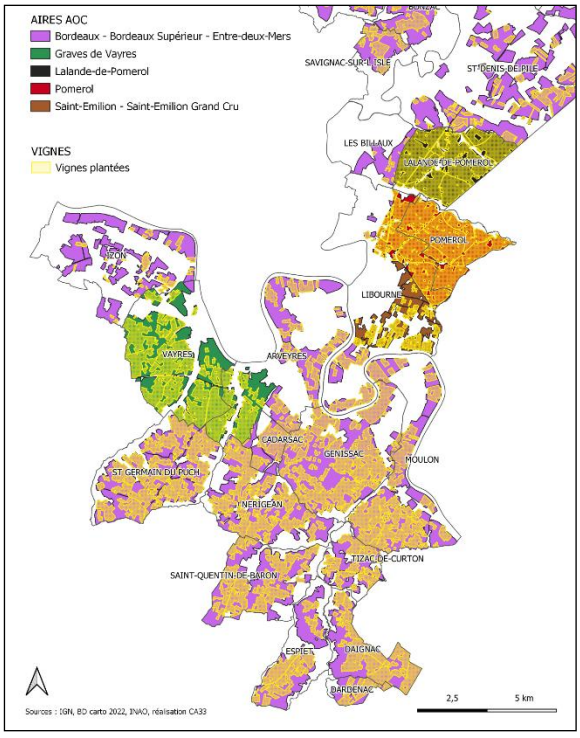
Les autres AOC se trouvant sur le territoire de la CALI sont :

- L'AOC **Entre-deux-Mers**
- L'AOC **Graves de Vayres**
- L'AOC **Saint-Emilion**, **Saint-Emilion Grand Cru**, qui occupe une partie de Libourne ;
- L'AOC **Pomerol**, sur Pomerol et sur la partie Nord de Libourne ;
- L'AOC **Lalande-de-Pomerol**, exclusivement sur la commune de Lalande-de-Pomerol.

La répartition des aires AOC et des vignes plantées par appellation apparait sur les cartes 4 et 5.



Carte 4 : Répartition des vignes plantées et des aires d'appellation sur le Nord de la Cali



Carte 5 : Répartition des vignes plantées et des aires d'appellation sur le Sud 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

- **Un contexte de crise**

Cette partie repose sur le déclaratif des **141 viticulteurs** parmi les 221 agriculteurs enquêtés qui ont accepté de répondre à l'enquête.

Les constats énoncés dans ce paragraphe ne sont pas issus d'une question précise mais d'un ressenti général des enquêtes et des remarques que les agriculteurs pouvaient partager à la fin du questionnaire.

d. Une terre d'élevage et de cultures

Le territoire de la Cali dénombre **101 exploitations dont l'activité principale est celle d'élevage (dont 21 exploitations équines).**

Les principaux ateliers d'élevage sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Nous avons accès à ces données car les animaux doivent faire l'objet d'une déclaration obligatoire auprès de l'Etablissement Départemental de l'Elevage (EDE).

Certaines exploitations peuvent avoir **plusieurs types d'animaux** et donc plusieurs ateliers d'élevage, le nombre total d'ateliers est alors supérieur au nombre d'exploitation.

De même, certaines exploitations ont une autre activité principale (exploitations viticoles, de grandes cultures, maraichères,…) mais ont un ou plusieurs ateliers d'élevage en activité secondaire.

Tableau 3 : Principaux ateliers animaux sur le territoire

Elevage	Nombre d'ateliers	Nombre de bêtes
Bovins viande	69	5136
Ovins	20	1549
Bovins lait	17	1595
Volailles	11	Non communiqué
Caprins lait/viande	4	114
Total	121	8394

***Nota bene :* les exploitations de vignes et d'élevage**

Certaines exploitations viticoles ont un atelier secondaire d'élevage.

Pour la suite du rapport, nous précisons grâce aux enquêtes la part d'exploitations viticoles avec un atelier d'élevage.

Type d'exploitation	Nombre enquêtés	Part sur le total
VIGNES	127	90,1%
VIGNES/ELEVAGE	14	**9,9%**
TOTAL	141	100,0%

9,9% des exploitations viticoles enquêtées ont un ou plusieurs ateliers de production animale.

Pour certains résultats de l'enquête, nous séparerons les types d'exploitations qui n'ont pas les mêmes caractéristiques.

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 exploitations de niche

Le territoire de la Cali a également des exploitations dont **l'activité est dite de niche**. Leur production se démarque des productions végétales et animales vues plus haut.

Il peut s'agir d'une activité principale ou d'une activité secondaire leur permettant un revenu complémentaire. Les exploitations dont l'activité principale est une activité de niche sont répertoriées au tableau ci-dessous.

Exploitations de niche	Nombre
Spiruline	2
Bambou	1
Osier	1
Plantes aromatiques (tisanes)	1
Safran	1
Ecloserie - élevage d'œufs de poissons	1
Total	7

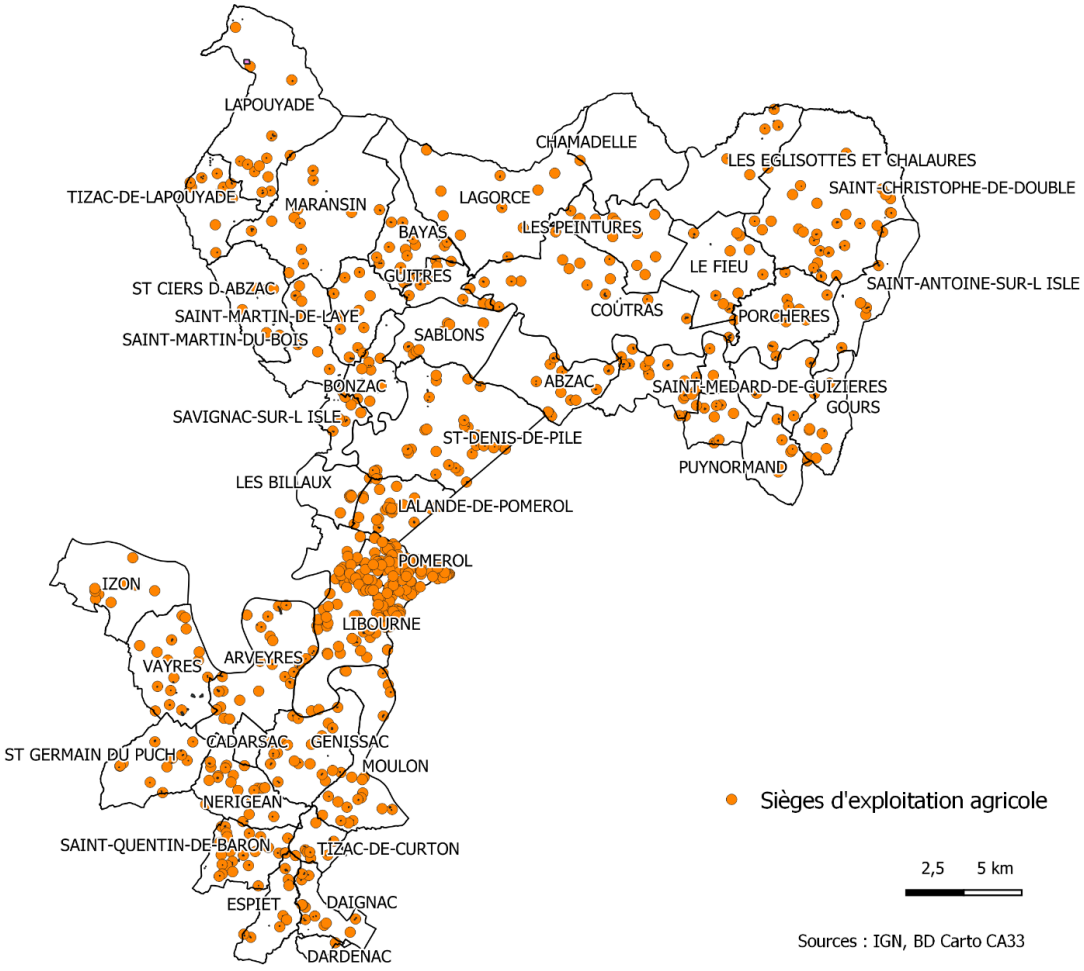
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5. Les exploitants agricoles

a. Répartition des exploitants

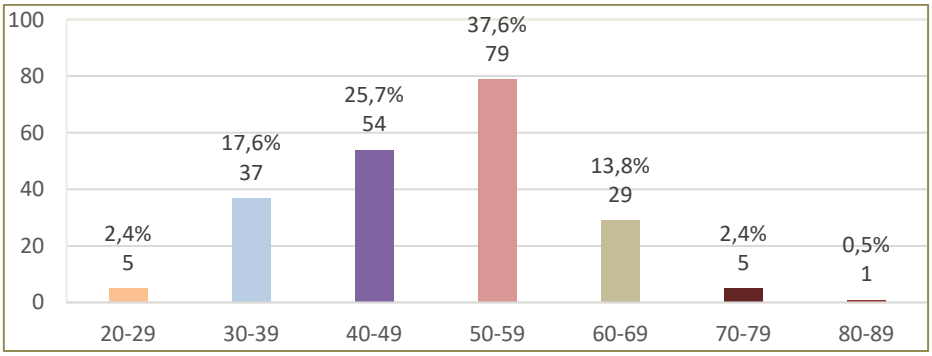
La répartition des sièges d'exploitation est détaillée par commune sur la carte ci-dessous.

Carte 6 : Cartographie des sièges d'exploitation



b. L'âge des exploitants

Cette partie repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête.



Graphique 2: Part des exploitations par classe d'âge

La catégorie d'âge la plus représentée est celle des **50-59 ans pour 37,6% des exploitants interrogés.**

Ces résultats donnent une moyenne d'âge de 49,7 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

c. *La pérennité des exploitations*

79 exploitants agricoles de plus de 55 ans et ont été interrogés sur leur succession. Cela représente un tiers des exploitants agricoles enquêtés qui va cesser son activité d'ici 5 à 10 ans (35%).

Tableau 4 : Nombre d'exploitants et surfaces agricoles en fonction du degré d'incertitude de transmission

Degré d'incertitude de transmission de l'exploitation	Nombre d'exploitants	Surfaces concernées (en ha)
2	5	421,0
3	10	131,2
4	27	916,9
5	11	511,6
6	2	60,0
7	4	90,8
Total	**59**	**2 131,5**

Au total, **2 131,5 hectares, soit 7,5% des surfaces agricoles** de la Cali correspondent à des surfaces potentiellement libérables d'ici 5 à 10 ans et concernent un quart des exploitants agricoles enquêtés.

La notion de transmission est un enjeu fort sur le territoire de la CALI.

6. L'organisation économique des exploitations

Cette partie repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête.
Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol sont traités à part dans des encadrés violets.

a. *Statut des exploitants et forme juridique des exploitations*

La majorité des agriculteurs enquêtés ont le statut de chef d'exploitation.

Cependant **15% des répondants** sont, soit chef d'exploitation à titre secondaire, pour 17 d'entre eux, soit cotisant solidaire pour 17 autres également.

Ces 15% ont alors une autre activité en plus de celle liée à l'exploitation agricole.

Les activités énoncées sont très diverses et pas toujours liées au monde agricole.

Par exemple, nous avons eu le retour de personnes en reconversion, qui gardent dans un premier temps leur métier d'origine et sont, entre autres, architectes, psychologues, enseignants, salariés dans un bureau d'études ou dans l'agroalimentaire,…

D'autres sont doubles actifs afin d'avoir un revenu complémentaire. Nous avons eu certains cas d'exploitants agricoles qui travaillaient en tant que salarié à temps partiel dans une autre entreprise agricole car les revenus de leur propre exploitation ne leur permettaient pas d'en vivre.

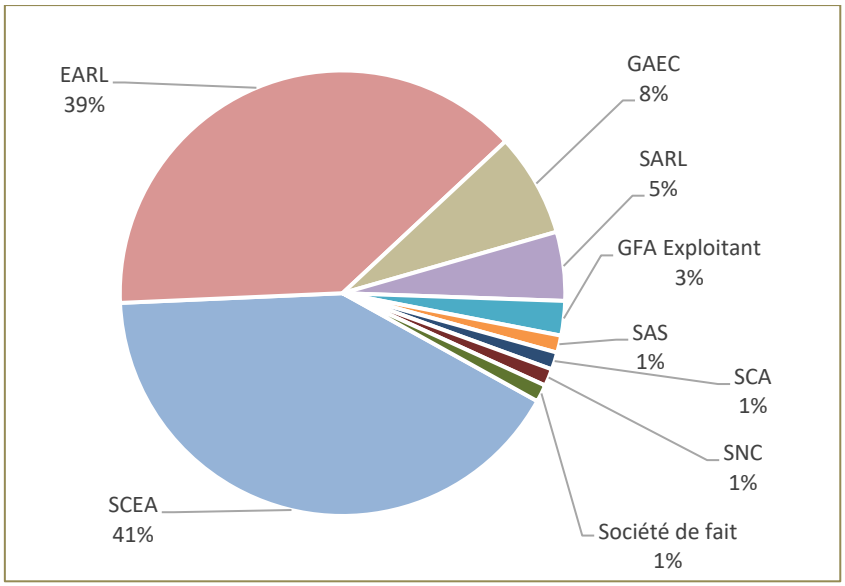
Concernant les statuts juridiques des exploitations, nous avons enquêté **80 sociétés soit 36%** du total enquêté.

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 reste correspond aux exploitations en nom propre qui constituent en effet la forme juridique la plus importante par rapport aux exploitations enquêtées sur le territoire.

Les formes sociétaires sont détaillées dans le graphique ci-dessous.

Les statuts juridiques des sociétés les plus représentés sont **l'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL)** et **la Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)** pour environ 40% chacun.



Graphique 3 : Formes sociétaires des exploitations agricoles enquêtées

Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol

Les exploitations viticoles de ces trois communes sont en majorité des formes sociétaires contrairement aux autres exploitations de la Cali.

b. *Organisation de la main d'œuvre*

En dehors de Libourne, Pomerol et Lalande de Pomerol, **144 exploitations agricoles, soit 65% des exploitations enquêtées,** sont employeurs de main d'œuvre.

En termes de nombres de salariés **Equivalents Temps Plein (ETP),** les communes de la Cali emploient **1322 salariés agricoles.** Cela représente en moyenne **30 ETP par commune.**

Sur la commune de Lapouyade, une exploitation employant un nombre important de salariés est à noter. C'est le cas de la structure appartenant au groupe Rougeline qui utilise la chaleur produite par le centre d'enfouissement d'ordures ménagères de Lapouyade.

Cette exploitation de serres de tomates emploie environ 50 ETP.

Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol

Les exploitations viticoles de ces trois communes emploient à elles seules environ 500 Equivalents Temps Plein (ETP) en production directe soit quasiment un tiers des salariés agricoles de l'ensemble de la Cali. Elles sont une véritable locomotive de la filière viti-vinicole du Libournais en termes d'emplois directs mais aussi dérivés.

Le cas des CUMA

Sur le territoire de la CALI, 24% des exploitations enquêtées font partie d'une Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

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 CUMA regroupe des agriculteurs qui investissent ensemble dans du matériel et s'organisent pour utiliser ces équipements sur leur exploitation.

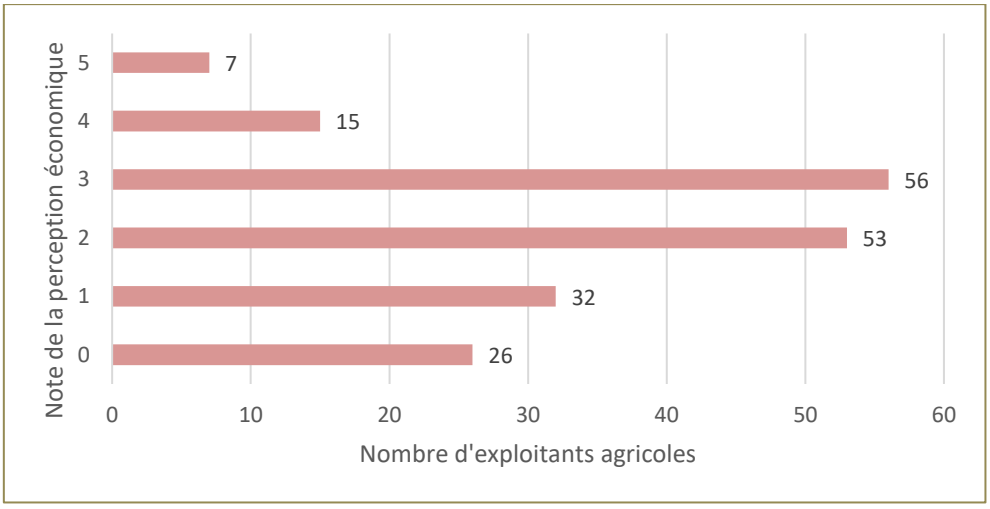
Cela concerne essentiellement les exploitations d'élevage, de viticulture et de grandes cultures.

c. *Santé économique des exploitants*

La situation économique de l'exploitation a été abordée lors des entretiens. Nous avons interrogé les exploitants, non pas sur leur chiffre d'affaires mais sur **leur perception de la santé économique de l'exploitation.**

S'ils le souhaitaient, ils pouvaient donner une note entre 0 et 5 (5 étant la meilleure note) pour exprimer leur ressenti ainsi qu'un commentaire général.

Sur les 221 exploitants enquêtés, 173 ont accepté de répondre à cette question.



Graphique 4: Répartition des notes de la perception économique de l'exploitation

La moyenne générale de la santé économique des exploitations, toutes activités confondues est de **2,1.**

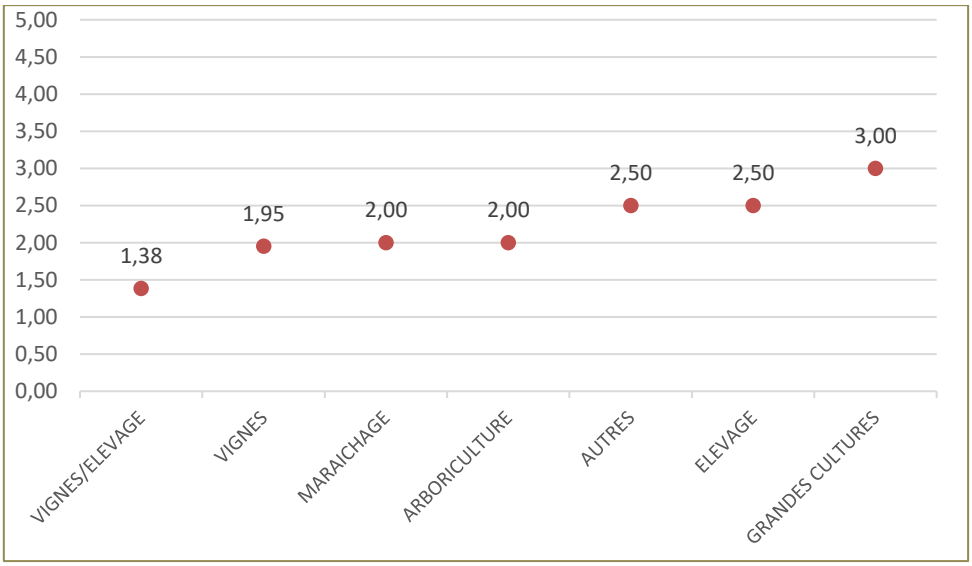
Le nombre de notes attribuées entre 0 et 2 est considérable et révèle de nombreuses difficultés économiques chez les exploitants agricoles.

Dans les commentaires, beaucoup parlent de mévente, d'augmentation des coûts et de contraintes liées aux aléas climatiques.

Pour les notes nulles, certains font part de bilans négatifs, d'absence totale de rentabilité et de travail à perte.

La moyenne est précisée en fonction des activités dans le graphique 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



Graphique 5 : Moyennes de la perception économique en fonction des activités

Les exploitations viticoles sont celles qui ont une moyenne de la perception de leur santé économique la plus basse : **1,38 pour les exploitations de vignes et d'élevage et 1,95 pour les exploitations de vignes seulement.**

Ces résultats reflètent bien la présence de la **crise viticole sur** ce territoire.

Les exploitations maraîchères et arboricoles ont également des moyennes assez basses, 2 sur 5, à l'image de la perception économique générale des exploitations du territoire.

Au-dessus de la moyenne, nous avons les autres exploitations de niche et les exploitations d'élevage et de grandes cultures, avec pour ces dernières la meilleure moyenne (3 sur 5).

Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol

Les viticulteurs de ces trois communes ayant participé aux permanences n'ont pas de remarques particulières sur la santé économique de leur exploitation. Ils ont en général une bonne perception de la situation économique de leur exploitation.

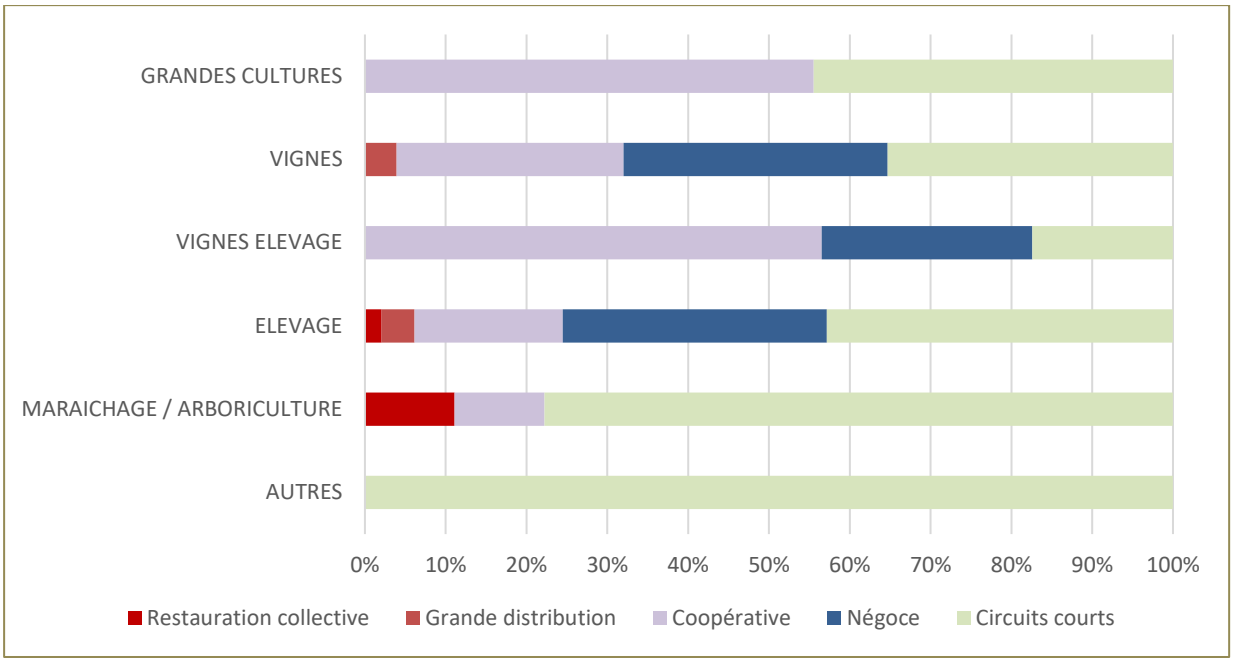
Certains s'inquiètent des contraintes liées aux traitements phytosanitaires et d'évolution réglementaire pouvant contraindre fortement la culture de la vigne.

d. La commercialisation

- **Les types de circuits de commercialisation**

Les exploitants agricoles ont été interrogés sur leurs principaux circuits de commercialisation. La part des types de circuits courts est détaillée par activité dans le tableau 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



Graphique 6 : Répartition des circuits de commercialisation par activité

En vert, sont représentés les circuits courts qui correspondent à des circuits dans lesquels intervient au maximum un intermédiaire entre le producteur et le consommateur.

Les circuits courts représentent également environ **40%** des débouchés pour les exploitations d'élevage et de grandes cultures.

Le négoce, représenté en **bleu**, est un circuit de commercialisation reposant sur l'achat-revente. Il concerne les exploitations de vignes et d'élevage. Pour les exploitations d'élevage, ce sont des marchands de bestiaux qui s'occupent de la commercialisation.

La grande distribution, en **orange**, est peu représentée sur le territoire avec une faible part des circuits de commercialisation des exploitations de vignes et de celles d'élevage.

Enfin, la restauration collective, en **rouge**, reste aujourd'hui un débouché peu utilisé sur le territoire et concerne surtout les exploitations maraîchères. Une exploitation d'élevage commercialise des volailles de chair en restauration collective.

- **Les équipements spécifiques**

Les agriculteurs enquêtés ont été interrogés sur leurs équipements spécifiques.

Les chais : Sur 141 viticulteurs enquêtés, **83 ont affirmé avoir un chai, soit 58,9%** des viticulteurs.

Les points de vente : **18%** des exploitants agricoles déclarent en avoir un sur leur site d'exploitation.

Tableau 5 : Part des points de vente par activité

Types d'exploitations	Nombre de points de vente	Nombre d'exploitations enquêtées	Part des points de vente sur le total enquêté
VIGNES	26	141	18,4%
ELEVAGES	10	52	19,2%
MARAICHAGE	3	10	30,0%
HORTICULTURE	1	2	50,0%
TOTAL	**40**	**221**	**18,1%**

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

Les ateliers de transformation : Sur les 221 exploitants agricoles enquêtés, il y en a peu qui transforment leur production directement sur leur exploitation. Ils représentent environ **6% des exploitants enquêtés**.

Tableau 6 : Part des ateliers de transformation par activité

Types d'exploitations	Nombre d'ateliers de transformation	Nombre d'exploitations enquêtées	Part des points de vente sur le total enquêté
ELEVAGES	9	52	17,3%
MARAICHAGE	1	10	10,0%
AUTRES	3	7	42,9%
TOTAL	**14**	**221**	**6,3%**

La transformation par des prestataires extérieurs

31 exploitants agricoles, soit 14% des exploitants enquêtés passent par ces prestataires et vendent une part de leur production transformée.

C. L'EXPLOITANT AGRICOLE DANS SON ENVIRONNEMENT

1. Signes de qualité et démarches environnementales

a. L'agriculture biologique

L'agriculture biologique a recours à des pratiques de culture et d'élevage soucieuses du respect des équilibres naturels. En effet, elle exclut l'usage des produits chimiques de synthèse, des OGM et limite les intrants. Nous avons pu obtenir les données générales concernant le nombre d'exploitations agricoles en agriculture biologique. Elles sont détaillées par activité dans le tableau ci-dessous.

Tableau 7 : Nombre d'exploitations en agriculture biologique par activité

Activité	Nombre d'exploitations en bio	Nombre d'exploitations total	Part des exploitations bio/total
VIGNES	82	433	18,9%
ELEVAGE	13	101	12,9%
GRANDES CULTURES	14	22	63,6%
MARAICHAGE/ ARBORICULTURE	13	23	56,5%
TOTAL	**122**	**605**	**20,2%**

64% des exploitations de grandes cultures et 57% des exploitations maraîchères ou arboricoles sont en agriculture biologique et représentent alors les activités les plus concernées par la conversion en agriculture biologique. Le total des exploitations en agriculture biologique **représente 20% du total des exploitations agricoles sur le 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

La part des surfaces agricoles en agriculture biologique repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête.

Tableau 8 : Surfaces agricoles en agriculture biologique par activité (en hectares)

Activité	Agriculture biologique	En conversion	En projet	SOMME	Part en bio/total
VIGNES	610,53	225,65	39,5	875,68	10,0%
ELEVAGE	558,5	120	442	1120,5	7,3%
GRANDES CULTURES	90			90	2,7%
MARAICHAGE/ ARBORICULTURE	16,47	0,5		16,97	51,1%
AUTRES		0,06	5	5,06	75,9%
TOTAL	**1275,5**	**346,21**	**486,5**	**2108,21**	**7,5%**

Au vu des résultats des enquêtes, **au moins 7,5% des surfaces agricoles de la Cali** sont en agriculture biologique, en conversion ou en projet.

Les principales activités qui sont en agriculture biologique sont celles du **maraîchage et de l'arboriculture** (pour la moitié d'entre elles) et des autres activités de niche (pour 75,9% d'entre elles).

b. La race bazadaise

Les exploitations bovins viande de la Cali possèdent plusieurs races reconnues dont la **race bazadaise.**

c. La certification HVE 3

La certification Haute Valeur Environnementale des exploitations agricoles a été mise en place en 2012, à la suite des discussions portées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Tableau 9 : Répartition de la certification HVE 3 en fonction de l'activité des exploitations agricoles

Type d'exploitations	Nombre d'exploitations certifiées HVE	Part du nombre d'exploitations par rapport au total en HVE	Surfaces certifiées HVE	Part des surfaces par rapport au total HVE
VIGNES	73	88,0%	1322,7	78,1%
VIGNES/ELEVAGE	4	4,8%	42,5	2,5%
MARAICHAGE	4	4,8%	8,0	0,5%
ELEVAGE	2	2,4%	320,0	18,9%
TOTAL	**83**	**100,0%**	**1693,2**	**100,0%**

La plupart des exploitations agricoles et des surfaces en HVE 3 correspondent à la viticulture, pour **88% des exploitations HVE du territoire et 78% des surfaces totales.**

d. Les autres labels et signes de qualité

Ces autres labels et signes de qualité sont assez anecdotiques mais montrent la **diversité et la qualité des productions du territoire de la Cali.** De manière non exhaustive, on trouve sur le territoire : **des Tomates de France**, **le label Equi-Qualité**, **le label Agri Confiance**, **la certification Terra Vitis**

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. Les dégâts liés aux aléas climatiques et à la faune sauvage

Cette partie repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête.

Les exploitants agricoles ont été interrogés sur les **dégâts causés par l'environnement** sur leur exploitation.

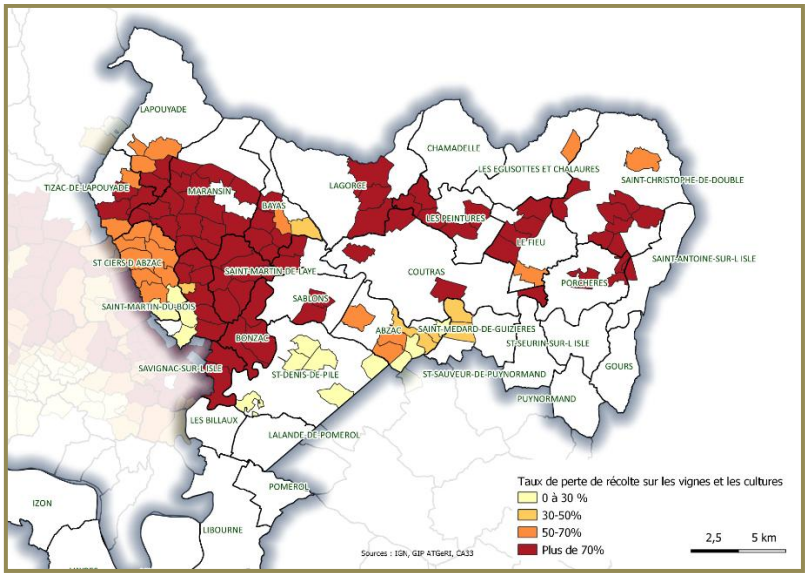
a. *Les aléas climatiques*

83,7 % des exploitants agricoles enquêtés font part de dégâts liés aux aléas climatiques sur leur exploitation. Ces exploitations sont détaillées dans le tableau ci-dessous par activité.

Tableau 10 : Part des exploitations concernées par les dégâts liés aux aléas climatiques

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations concernées par les dégâts climatiques	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total
VIGNES	110	127	86,6%
VIGNES/ELEVAGE	14	14	100,0%
ELEVAGE	44	52	84,6%
GRANDES CULTURES	7	9	77,8%
MARAICHAGE	5	10	50,0%
HORTICULTURE	0	2	0,0%
ARBORICULTURE	2	2	100,0%
AUTRES	3	5	60,0%
TOTAL	**185**	**221**	**83,7%**

Carte 7 : Taux de perte de récolte sur les vignes et les cultures suite à la grêle de juin 2022



La **sécheresse** est également énoncée, principalement par les exploitations d'élevage et de grandes cultures. La perte de fourrage et d'herbe liée à la sécheresse impacte directement les exploitations d'élevage. Elles doivent compenser en achetant les fourrages, ce qui peut représenter un coût non négligeable pour l'exploitation.

b. *La faune sauvage*

38% des exploitants agricoles déclarent avoir des dégâts liés à la faune sauvage. Le détail par activité est précisé dans le tableau 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

Tableau 11 : Part des exploitations concernées par la faune sauvage par activité

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations concernés par la faune sauvage	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total
VIGNES	45	127	35,4%
VIGNES/ELEVAGE	10	14	71,4%
ELEVAGE	22	52	42,3%
GRANDES CULTURES	4	9	44,4%
MARAICHAGE	2	10	20,0%
HORTICULTURE	0	2	0,0%
ARBORICULTURE	1	2	50,0%
AUTRES	0	5	0,0%
TOTAL	84	221	38,0%

3. L'agriculture et l'urbain

Cette partie repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête. Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol sont traités à part dans des encadrés violets.

- 85% des exploitants agricoles enquêtés nous font part de bonnes relations avec leur voisinage.

- Environ **51% des agriculteurs enquêtés** témoignent d'incivilités de la part du grand public.

- Certains exploitants agricoles font part de **problèmes d'accessibilité** à leurs parcelles. Cela concerne environ **un quart des exploitations agricoles enquêtées.**

D. LES PROJETS DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Cette partie repose sur le déclaratif des 221 agriculteurs qui ont accepté de répondre à l'enquête, hors Libourne, Lalande-de-Pomerol et Pomerol.

1. Projet d'agrandissement

a. Foncier

Un quart des exploitations enquêtées recherchent du foncier pour agrandir leur exploitation.

Tableau 12 : Nombre d'exploitations en recherche de foncier par activité

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations recherchant du foncier	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total enquêté
ELEVAGE	29	52	55,8%
VIGNES	16	127	12,6%
VIGNES/ELEVAGE	2	14	14,3%
MARAICHAGE	4	10	40,0%
GRANDES CULTURES	3	9	33,3%
AUTRES	2	5	40,0%
TOTAL	56	221	25,8%

Cela concerne essentiellement **les exploitations d'élevage,** pour plus de la moitié des éleveurs enquêtés. Ils recherchent des surfaces agricoles pour du fourrage par exemple.

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 total, ce sont **1141,35 hectares recherchés** par les exploitants agricoles enquêtés.

b. *Bâtiment d'exploitation*

43% des exploitants agricoles interrogés ont répondu avoir un besoin de nouveau bâtiment agricole. Ils sont détaillés par activité dans le tableau ci-dessous.

Tableau 13 : Nombre d'exploitations souhaitant construire un bâtiment agricole par activité

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations souhaitant construire un bâtiment agricole	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total enquêté
VIGNES	38	127	29,9%
VIGNES/ELEVAGE	9	14	64,3%
ELEVAGE	34	52	65,4%
GRANDES CULTURES	5	9	55,6%
MARAICHAGE	3	10	30,0%
HORTICULTURE	1	2	50,0%
ARBORICULTURE	2	2	100,0%
AUTRES	3	5	60,0%
TOTAL	95	221	43,0%

2. Projets de restructuration

a. *Changement de destination*

Les exploitants agricoles ont été interrogés sur leur souhait de changer **la destination d'un bâtiment agricole** ou d'une partie d'un bâtiment vers une destination autre qu'agricole.

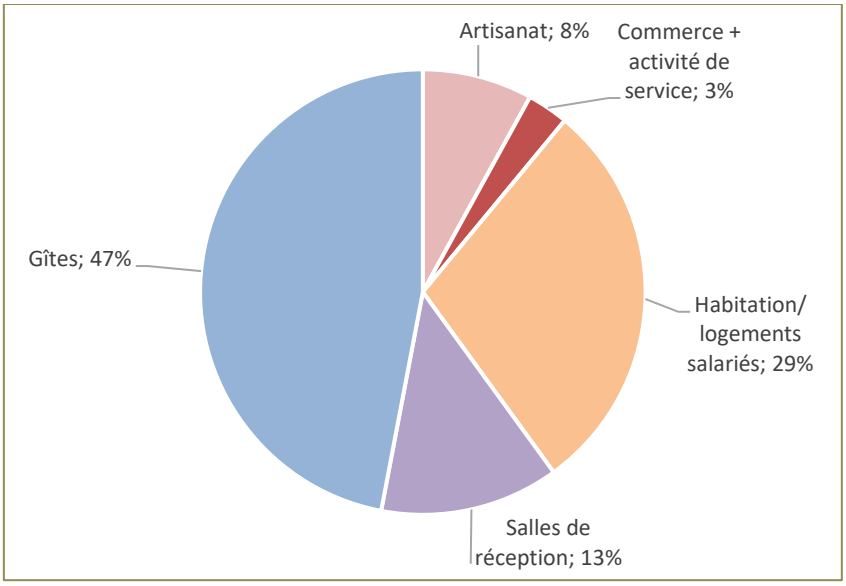
Les changements de destination sont répertoriés par activité dans le tableau ci-dessous.

Tableau 14 : Nombre d'exploitations souhaitant un changement de destination de bâtiment agricole par activité

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations ayant le projet d'un changement de destination	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total enquêté
VIGNES	46	127	36,2%
VIGNES/ELEVAGE	3	14	21,4%
ELEVAGE	7	52	13,5%
GRANDES CULTURES	3	9	33,3%
MARAICHAGE	1	10	10,0%
HORTICULTURE	0	2	0,0%
ARBORICULTURE	1	2	50,0%
AUTRES	2	5	40,0%
TOTAL	63	221	28,5%

63 exploitants agricoles, soit 28,5% des agriculteurs enquêtés, souhaitent changer la destination d'un ou de plusieurs de leurs bâtiments agricoles existants vers un usage autre que l'agriculture.

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



Graphique 7 : Répartition des différents changements de destination

Les différents types de changements de destination sont regroupés par grandes catégories :

- Le changement de destination le plus demandé est celui de la **création de gîte** pour quasiment **la moitié des changements de destination.** Ces demandes s'inscrivent dans une orientation plus touristique de l'exploitation avec la possibilité d'accueillir la population sur l'exploitation.

- Ensuite, **29% des changements de destination** concernent les **logements**.

- **13% des changements de destination** concernent ensuite la création de **salles de réception** du public.

- Les ateliers à **vocation artisanale** concernent **8% des changements de destination.** Cela consiste par exemple à louer un local anciennement agricole pour un professionnel de l'artisanat.

- Enfin, en moindre représentation, nous avons les changements de destination liés au **commerce et aux activités de service, à hauteur de 3%.**

b. Création de STECAL

- **Les projets de STECAL sur la Cali**

En dehors des changements de destination, certains agriculteurs souhaitent également créer des activités sans lien avec l'acte de produire et qui nécessitent la construction de nouveaux bâtiments.

Pour satisfaire ces demandes, il doit être envisagé la création **de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)** dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Les projets énoncés par les agriculteurs de la Cali nécessitant la création de STECAL sont souvent à vocation touristique avec la création **d'hébergements insolites** (gîtes démontables, tiny house).

Ils peuvent également concerner des nouveaux bâtiments annexes à l'activité agricole pour des pratiques non liées à l'acte de production comme pour les exploitants qui ont une activité **d'entreprises de travaux agricoles ou de négoce.**

3. Projets de diversification

37,5% des exploitants enquêtés (soit 75 exploitations) souhaitent introduire un atelier de diversification (végétal ou animal) au sein de leur exploitation agricole.

Nous faisons la distinction entre une diversification concernant l'introduction d'un nouvel atelier « végétal » ou l'introduction d'un nouvel atelier « animal ».

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. *Création de nouveaux ateliers « végétal »*

70 exploitants agricoles, **(32% des exploitants interrogés)**, souhaitent introduire un nouvel atelier « végétal ». Ils sont détaillés par activité dans le tableau ci-dessous.

Tableau 15 : Nombre d'exploitations souhaitant introduire un nouvel atelier "végétal" par activité

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations nouvel atelier « végétal »	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total enquêté
VIGNES	43	127	33,9%
VIGNES/ELEVAGE	2	14	14,3%
ELEVAGE	13	52	25,0%
GRANDES CULTURES	4	9	44,4%
MARAICHAGE	5	10	50,0%
HORTICULTURE	1	2	50,0%
ARBORICULTURE	0	2	0,0%
AUTRES	2	5	40,0%
TOTAL	70	221	31,7%

b. *Création de nouveaux ateliers « animal »*

La diversification par la création d'un nouvel atelier animal attire moins d'exploitants agricoles sur les agriculteurs enquêtés.

24 exploitants agricoles soit 12 % des exploitants agricoles enquêtés souhaiteraient introduire un nouvel atelier animal.

Ils sont détaillés par types d'exploitation ci-dessous.

Tableau 16 : Nombre d'exploitations souhaitant introduire un nouvel atelier "animal" par a

Types d'exploitations	Nombre d'exploitations nouvel atelier « animal »	Nombre d'exploitations enquêtées	Part sur le total enquêté
VIGNES	10	127	7,9%
VIGNES/ELEVAGE	1	14	7,1%
ELEVAGE	11	52	21,2%
GRANDES CULTURES	1	9	11,1%
MARAICHAGE	2	10	20,0%
HORTICULTURE	0	2	0,0%
ARBORICULTURE	1	2	50,0%
AUTRES	0	5	0,0%
TOTAL	26	221	11,8%

c. *Le cas particulier des panneaux photovoltaïques*

Lors des enquêtes et notamment quand nous les interrogeons sur la diversification de leur exploitation, plusieurs agriculteurs s'interrogent sur l'installation de **panneaux photovoltaïques sur des terres agricoles.**

Ces projets sont à prendre avec précaution ; le développement du photovoltaïque au sol doit avant tout être préconisé sur les espaces artificialisés. Des projets **d'agrivoltaïsme** peuvent être considérés en terres agricoles suivant certaines bonnes pratiques. Ces pratiques sont définies selon **une charte actuellement mise en place par la Chambre d'agriculture de la Gironde (Annexe 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

Le projet doit maintenir **une production agricole significative** et permettre la pérennité de l'activité agricole sous réserve d'un démantèlement de l'installation électrique.

La charte s'appuie sur un principe fondamental à savoir **le meilleur partage de la valeur entre les acteurs concernés.**

E. QUELLES PERSPECTIVES POUR L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE

À travers ce diagnostic, nous avons pu faire un état des lieux de l'agriculture du territoire et mettre en évidence plusieurs problématiques.

Celle du foncier est incontournable et les actions pour sa prise en compte et sa préservation sont fondamentales.

D'autres problématiques, plus subtiles, ressortent, comme la faible part de jeunes agriculteurs sur le territoire ainsi que l'isolement que vivent les exploitants agricoles, favorisant alors le découragement et la démotivation de la population.

Enfin les problématiques liées aux aléas climatiques sont très actuelles et devront trouver une réponse factuelle rapidement.

Au niveau de l'aire d'étude, il faut noter la spécificité des appellations prestigieuses Pomerol, Lalande-de-Pomerol et Saint-Emilion ; en effet, les trois communes concernées Pomerol, Lalande-de-Pomerol et Libourne n'apparaissent pas en crise, loin s'en faut.

Néanmoins la proximité de zones urbaines denses met en exergue la nécessaire cohabitation avec les riverains et donc une prise en compte d'adaptation réglementaire en phase avec les enjeux actuels.

1. Le foncier

L'élaboration du PLUi-HD

Concernant l'agriculture sur le territoire, nous sommes aujourd'hui en pleine période de mutation, la partie viticole est en pleine crise pour les appellations génériques et concerne aujourd'hui plus le sud du territoire.

Ce nouvel épisode de crise ne fait qu'accentuer la pression sur les espaces agricoles restants.

C'est bien dans ce contexte particulier que nous sommes amenés à poser les bases pour permettre au territoire de répondre à une question complexe : quelle agriculture pour la Cali dans les prochaines années et dans quelle mesure les problématiques liées à l'agriculture doivent-elles être prises en compte dans l'élaboration du PADD/PLUi ?

En effet la réalité de la zone agricole repose sur la combinaison de trois critères de protection :

- critère agronomique
- critère biologique des terres. Sur le territoire de la CALI, nous n'avons pas de sols qui présentent des critères biologiques particuliers.
- Le troisième et dernier critère correspond à un critère économique. Il est relativement simple à mettre en œuvre puisque chaque parcelle mise en valeur par une exploitation devrait intégrer ce critère.

Ainsi, il conviendra de répondre à plusieurs questions au regard de ce qui précède. Les réponses apportées fixeront le cadre de la délimitation de votre zone agricole.

Ces questions seront les suivantes :

Faut-il protéger l'ensemble des aires AOC qu'elles soient plantées ou non ou y a-t-il un autre choix de protection sectorisé justifiable ?

Faut-il protéger l'ensemble des parcelles exploitées ? Y compris celles mises en valeur à travers des contrats précaires ?

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

Faut-il protéger le potentiel irrigable ou seulement les parcelles irriguées ?

Les réponses à ces questions donneront la courbe enveloppe de la zone A agricole de la Cali.

La libération des terres va entrainer un fort potentiel de foncier agricole

En effet, malgré l'ensemble des difficultés économiques qui ont pu être soulevées, les agriculteurs évoquent des besoins en surfaces agricoles relativement importants.

C'est ainsi que sur les seuls exploitants enquêtés, 56 d'entre eux évoquent un besoin en foncier. La surface cumulée de ces besoins correspond à 1 141 ha. Nous avons cherché à proratiser et extrapoler ces besoins à ceux qui n'avaient pas voulu, pu ou souhaité répondre à l'enquête.

Ces besoins concerneraient 153 unités d'exploitation pour 7000 ha de foncier. Cette estimation est somme toute très théorique et correspond sans doute à la partie haute de la fourchette. Il y a donc un véritable enjeu foncier sur le territoire qui va obliger la collectivité à la mise en œuvre d'outils de veille foncière

Ces terres ont parfois fait l'objet d'une transaction avec les élus locaux en vue de leur constructibilité. Certaines communes portent aujourd'hui les stigmates que cette urbanisation linéaire.

Les demandes que nous avons pu entendre concernant des terrains à bâtir et que nous n'avons pas enregistrées, risquent être la répétition de ce phénomène que la mémoire locale à encore en tête mais en totale méconnaissance des règles d'urbanisme.

d. Les locations précaires

Les locations précaires constituent un moyen pour les propriétaires fonciers de pouvoir faire entretenir leurs prés ou leurs terres puisque ce sont eux qui sont le plus concernés dans ce cadre.

Cette précarité correspond à une absence d'engagement du propriétaire à vouloir louer durablement son foncier ou le vendre. Il en résulte pour l'exploitant agricole une certaine fragilité car le propriétaire peut retirer à n'importe quel moment son foncier de l'exploitation agricole.

Certaines exploitations expriment de grosses difficultés en particulier lors de successions familiales où les biens mis à disposition sont retirés par les héritiers qui espèrent une meilleure valorisation de ces terres (terrains à bâtir).

Certains exploitants, du fait de la part importante de locations précaires dans leur foncier, peuvent être confrontés à une perte essentielle de surfaces permettant de laisser vivre leur troupeau.

Ces dispositifs précaires ont essentiellement été mis en évidence sur le Nord du territoire sans que nous soyons capables de proposer une solution durable à cette problématique.

Seule une concentration des zones urbaines ou à urbaniser, telle qu'on la constate aujourd'hui, pourrait limiter ces sorties de location intempestive.

Ainsi, les enjeux fonciers vont réellement constituer un axe majeur de travail au niveau du PLUi mais surtout en dehors.

e. Le réseau collectif d'irrigation

Compte tenu des changements climatiques annoncés et constatés, le réseau d'irrigation dit de l'ASL (Association Syndicale Libre) de Lapouyade va rapidement devenir un enjeu majeur.

Il y aura donc lieu rapidement d'identifier ces canalisations et de les repérer.

Suivant la réponse que fera la collectivité aux questions que nous avons posées, l'urgence de traitement pourra s'en trouver modifiée.

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. Les hommes

La problématique des jeunes exploitants agricoles

Il y a un vrai enjeu pour le dynamisme du territoire et la mise en valeur des paysages et des milieux naturels, entres autres.

Un métier de plus en plus souvent solitaire

La plupart des exploitants agricoles témoignent d'un individualisme sur plusieurs aspects.

Ils se sentent pointés du doigt vis-à-vis de la population et stigmatisés par la société.

Ils n'ont généralement pas de problèmes avec leur voisinage, ce qui représente un point positif dans le partage des espaces entre agriculteurs et riverains, mais les aménagements urbains sont très peu pensés pour faciliter le passage des engins agricoles.

Les agriculteurs ont d'avantage de difficultés relatives aux incivilités venant du grand public.

Les dépôts de déchets sont par exemple énoncés quasiment systématiquement lors des enquêtes.

Les agriculteurs sont souvent seuls au sein même de leur exploitation. Ceux qui cherchent des salariés sont très souvent confrontés à des difficultés : la main d'œuvre qualifiée est rare et difficile à fidéliser.

Une grande majorité des exploitants agricoles étaient désinformés par rapport à leurs droits, aux aides disponibles ou encore aux formations qu'ils pourraient avoir.

Nous ne pouvons que souligner le grand esprit défaitiste qui anime bon nombre d'agriculteurs sur le phénomène de déprise et d'isolement agricole. Il convient de réfléchir rapidement à booster le dynamisme rural local.

Des actions à mettre en place de manière collective

Les agriculteurs font part d'un manque de dynamisme agricole mais certains, à l'origine étrangers au territoire, ont commencé à mettre en place des actions collectives.

Pour redynamiser l'agriculture sur le territoire, il est utile de continuer ces démarches collectives.

Les agriculteurs déplorent, par exemple, une absence de point de vente sur le territoire, certains étant contraints d'aller jusqu'à Bordeaux pour vendre leurs productions.

Une piste serait de mettre en place un point de vente collectif ou un magasin de producteurs sur la commune de Libourne, ville relativement centrale et avec un potentiel de clients importants.

3. Concilier agriculture et contraintes

Un métier « passion » avec des contraintes administratives

Les agriculteurs interrogés font tous part des tâches administratives de plus en plus importantes et chronophages. Ils se sentent oppressés par une administration règlementaire toujours plus présente. La mise en place de labels et signes de qualité comme HVE3 ou la conversion en agriculture biologique entraîne également de nouvelles tâches administratives.

Un métier qui demande une forte adaptation face à son environnement

L'agriculture est tributaire de l'environnement et des aléas climatiques.

Les agriculteurs constatent également des dégâts liés à la présence d'une faune sauvage plus importante.

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. Les enjeux spatialisés

Méthodologie et cartes supports

La carte des enjeux agricoles spatialisés repose sur le rapprochement des grands espaces agricoles du territoire (carte n°8) croisés principalement avec la carte du réseau hydrographique et des altitudes (carte n°9).

Le résultat du croisement de ces informations a fait l'objet d'une interprétation à dires d'experts (techniciens filières de la Chambre d'Agriculture et conseillers agricoles spécialisés).

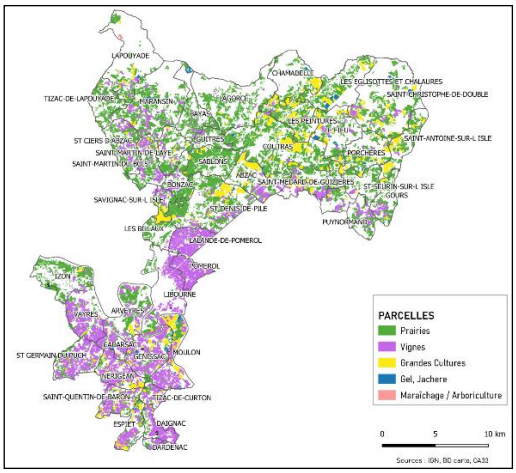
Volontairement, ces résultats sont présentés sous forme de zones, les limites précises de chacune d'entre elles n'étant pas forcément tranchées dans l'espace.

Ces grands espaces agricoles ne préjugent en rien la mise en place d'autres types de projets ponctuels, à l'échelle de la parcelle.

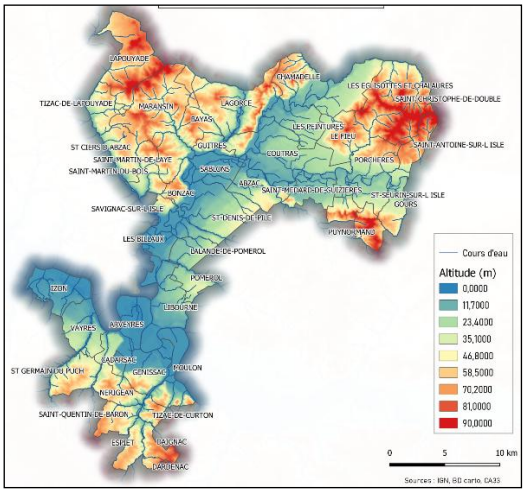
Cette carte des enjeux constitue une approche volontairement guidée mais qui n'a aucune vocation d'orientation ou d'exhaustivité.

Certains de ces espaces font l'objet d'autres classements (zones Natura 2000, zone inondable, zone feux de forêt) qui vont contraindre fortement les enjeux agricoles sur ces territoires (par exemple, les secteurs 1 et 4, « Dominante forestière avec clairières agricoles » et « Dominante prairie » page 68).

Carte 8: Espaces agricoles sur le territoire de la Cali en 2022 (Source : CA33)



Carte 9 : Altitudes et réseau hydrographique



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 enjeux agricoles spatialisés

- **Préambule**

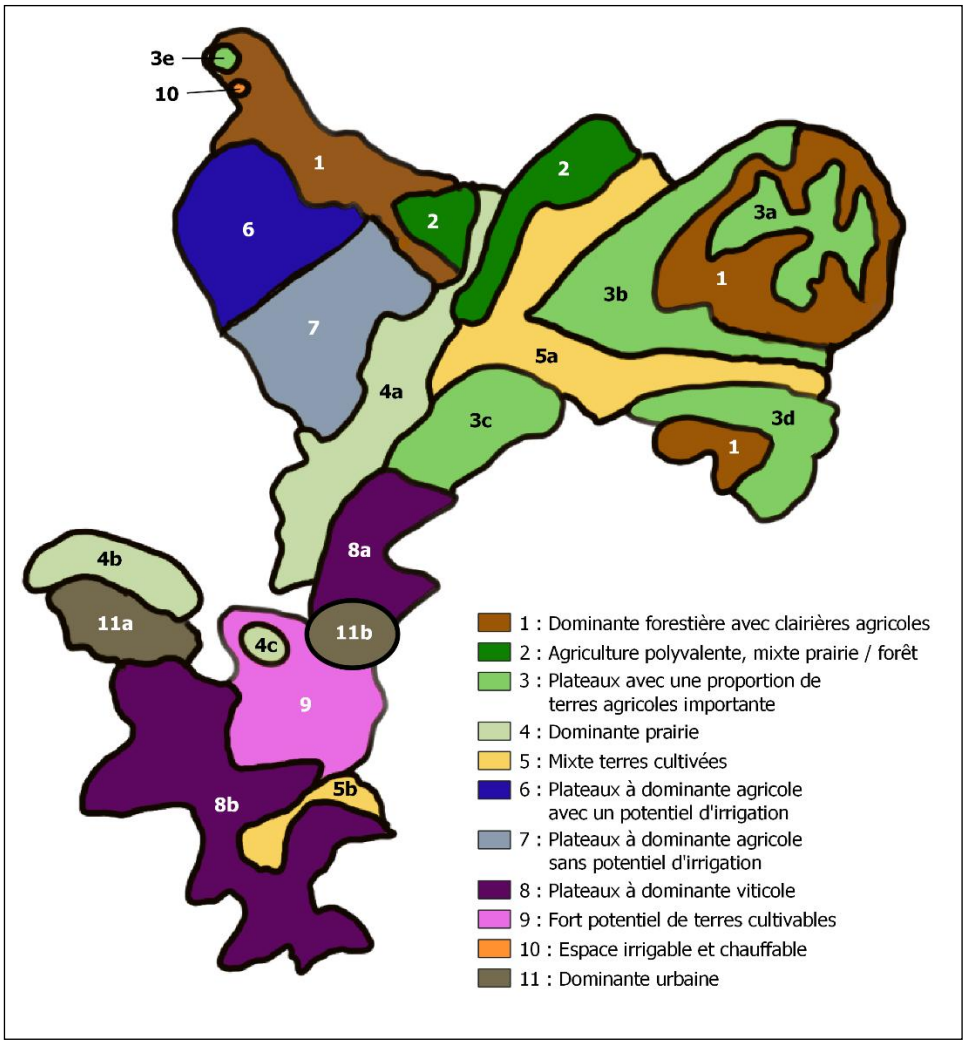
La disponibilité en eau va constituer le facteur déterminant pour s'engager dans la diversification des productions agricoles.

La reconversion d'espaces viticoles en zones d'élevage nécessite des ilots de taille suffisamment vaste pour pouvoir implanter des cheptels assez grands pour être rentables (la taille des ilots sera variable selon le type d'élevage).

Toute reconversion et diversification d'activité agricole va devoir s'accompagner d'actions de **formations et de conseils.**

- **Carte des enjeux agricoles spatialisés**

Carte 10 : Enjeux agricoles spatialisés sur le territoire de la Cali en 2022 (Source CA33)



- **Analyse des potentiels et des enjeux éventuels par zone**

Zone 1 : Dominante forestière avec clairières agricoles

Globalement, cette zone correspond aux secteurs les plus boisés du territoire (la Double et le Landais) avec des clairières résiduelles dont certaines ont été réappropriées par l'activité agricole.

Pour cette zone 1, l'un des enjeux majeurs va résider dans **la récupération des autres clairières résiduelles pour des activités agricoles nécessitant de petites surfaces** (exemples : volailles, ateliers caprins lait, apiculture,…).

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 2 : Agriculture polyvalente, mixte prairie / forêt

Cette zone correspond à un secteur agricole très polyvalent, composé de prairies alternant avec de la forêt de pins plantés il y a une trentaine d'années en lieu et place de la vigne.

C'est un secteur caractérisé par une très grande précarité de l'occupation agricole (locations verbales).

Un enjeu majeur va consister **à maîtriser le foncier, voire en changer la destination forestière pour le remettre à vocation d'élevage**.

Zone 3 : Plateaux avec une proportion de terres agricoles importantes

- **3a, 3b et 3e**

En approche de la Double, ces zones sont à dominante forestière avec la présence d'élevages à l'herbe plutôt extensifs. **S'il y a une certaine disponibilité en eau, nous pouvons envisager des perspectives de diversification de l'agriculture vers l'arboriculture** (fruits à coques par exemple) sur des échelles de 10 à 40 ha.

- **3c et 3d**

Au sud de l'A89, ces zones d'agriculture mixte possèdent quelques vignes en appellation Bordeaux, difficiles à convertir en certaines cultures de céréales, oléagineux et protéagineux par exemple si les terres ne sont pas assez profondes et qu'il n'y a pas d'accès à l'eau.

Zone 4 : Dominante prairie

La zone 4 correspond à un bocage en partie inondable, la partie 4a correspondant à la vallée de l'Isle et la partie 4b à la vallée de la Dordogne au nord de la commune d'Izon.

Ces deux parties sont caractérisées par des sites Natura 2000.

Ces deux zones en herbe avec élevage extensif valorisent des prairies qualitatives mais inondables.

Le caractère inondable de ces secteurs interdit la constructibilité de nouveaux bâtiments agricoles. La maitrise foncière de ceux existants dans les vallées constitue un enjeu fort.

Un autre enjeu majeur consiste **à maintenir un niveau d'éleveurs suffisant pour poursuivre l'entretien du paysage et des prairies** d'autant plus que la richesse environnementale implique l'interdiction du retournement des prairies.

Zone 5 : Mixte terres cultivées

- **5a**

En amont de Coutras sur l'Isle et Dronne, nous avons affaire à un secteur bien structuré en termes d'organisation des exploitations en polyculture élevage, avec des actifs agricoles relativement **jeunes et dynamiques.**

Ce secteur concentre la majorité des exploitations laitières du secteur dont l'essentiel de la production est bien valorisé grâce au groupe laitier Savencia (fromagerie des Chaumes) tournée vers **la production fromagère à haute valeur ajoutée.**

Une autre partie est valorisée par **l'AOP Beurre Poitou-Charentes** délimitée sur les communes de : Les Eglisottes-et-Chalaures, Lapouyade, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint Christophe-de-Double, Saint-Ciers d'Abzac et Tizac de Lapouyade.

Malgré cette AOP, nombre d'exploitations laitières ont disparu, souvent remplacées par des troupeaux allaitants. Dans ce contexte, **l'autosuffisance alimentaire des troupeaux devient un enjeu majeur couplé à une nécessaire irrigation pour certains élevages.**

Selon la disponibilité de l'eau, **des cultures à plus forte valeur ajoutée peuvent être envisagées.**

Le maintien de la synergie existante entre les différents acteurs du secteur (vétérinaire, abattoir,…) reste fragile et constitue un enjeu majeur.

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

- **5b**

Cette zone correspond à la vallée du ruisseau du Canaudonne et de ses affluents caractérisés par la présence de grandes cultures plus présentes que sur le reste du secteur.

S'il existe une disponibilité en eau, **la culture des oliviers** serait propice sur ces terres d'autant plus que des opérateurs coopératifs économiques s'intéressent sérieusement à la mise en place d'une filière oléicole.

Zone 6 : Plateaux à dominante agricole avec un potentiel d'irrigation

La zone 6 correspond à une partie potentiellement irrigable avec le **réseau collectif de la centrale du blayais.** Ce réseau est aujourd'hui sous-exploité.

Par ailleurs, il peut présenter des difficultés de disponibilité en eau liées à une compétition avec d'autres réseaux situés hors Cali plus en aval et à des coûts de fonctionnement et de raccordement pouvant être dissuasifs.

Si l'accès à l'eau constitue un enjeu majeur, **la disponibilité du foncier reste préoccupante compte tenu du niveau important d'occupation précaire mis en évidence.**

Zone 7 : Plateaux à dominante agricole sans potentiel d'irrigation

Cette partie sans accès à l'eau est plutôt propice aux exploitations de troupeaux allaitants. Sur ce secteur, on rencontre **des difficultés liées à la transmission du foncier.**

La présence d'un habitat diffus important est une contrainte pour **faire respecter les périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage préexistants** sur le secteur.

Les zones 1, 2 et 7 seraient, par exemple, propices au développement **de parcours de volailles** en complément des zones boisées. Le prix du foncier resterait "raisonnable".

On observe une certaine appétence des porteurs de projets pour l'élevage de volailles de chair aujourd'hui, avec une valorisation locale en circuit court.

L'absence d'équipements publics d'abattage et de découpe pour la volaille et éventuellement de transformation nous conduit à proposer à avoir une réflexion sur l'équipement collectif de ce secteur avec de tels outils en lien avec une politique départementale.

Zone 8 : Plateaux à dominante viticole

- **8a**

La zone 8a correspond aux appellations communales Pomerol, Lalande-de-Pomerol et Saint-Emilion.

Sur ce secteur, il n'y a pas de réel enjeu, ce secteur viticole ne présentant pas de signe de crise.

Seule la confrontation avec le tissu urbain de Libourne pour les appellations Pomerol et Saint-Emilion va constituer une problématique majeure entre espaces viticoles et habitats du fait des **Distances de Sécurité Réglementaire** (DSR).

- **8b**

Sur cette zone, historiquement à vocation viticole, certains espaces présentent une qualité intrinsèque des terroirs, dont certains experts les comparent à ceux de Saint-Emilion.

Au-delà de la crise viticole et de ses conséquences, **il nous apparaît pertinent de sauvegarder le potentiel plantable de ces espaces.**

Zone 9 : Fort potentiel de terres cultivables

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 zone 9 correspond à **des terroirs riches où peuvent être envisagées d'autres cultures** (maraîchage, arboriculture, grandes cultures,…).

La diversification des productions doit prendre en compte la perspective du changement climatique et nécessite un accompagnement technique lorsqu'elle concerne des exploitations agricoles déjà en place.

Zone 10 : Espace irrigable et chauffable

Cette zone spécifique correspond aujourd'hui aux serres de tomates Rougeline alimentée par la centrale Véolia à proximité. **D'autres cultures peuvent être envisagées et bénéficier de la chaleur produite par la centrale dans la mesure où il y a de la disponibilité en eau.**

Des projets de diversification sont en cours avec un projet de serres de fraises et un d'agrivoltaïsme (asperges sous panneaux photovoltaïques).

Zone 11 : Dominante urbaine

- **11a :** une partie de la commune d'Izon et constitue un tissu urbain de densité moyenne entrecoupé de zones de gravières. Il n'y a plus d'enjeux agricoles particuliers dans cette zone.
- **11b :** La commune de Libourne, ville centrale de la Cali de 24 000 habitants, présente un tissu urbain dense. Par son attractivité et son potentiel de consommateurs de produits locaux, **une piste serait d'y mettre en place un point de vente collectif ou un magasin de producteurs.**

F. CONCLUSION

La vision prospective, faisant suite aux éléments factuels du diagnostic agricole, propose différentes pistes d'actions.

Elle permet d'orienter l'élaboration du PLUi-HD en faveur de l'agriculture, mais au-delà du document d'urbanisme, nous proposons d'autres éléments à travailler en vue de préserver l'agriculture sur le territoire.

Ces axes permettent d'ouvrir le débat sur les stratégies à mettre en place sur le territoire, et d'alimenter la politique agricole de la Cali.

Les différents indicateurs évoqués tout au long de ce diagnostic montrent un intérêt stratégique de travailler sur le maintien de l'agriculture en concertation avec les différents acteurs.

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. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

1. L'OFFRE DE SANTE

Selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE, la Cali compte 91 médecins généralistes. Avec 9,8 médecins généralistes pour 10 000 habitants, **l'offre sur la Cali est supérieure à la médiane girondine (9,5 pour 10 000 habitants), mais reste bien inférieure à celle des principales EPCI référentes**, qui structurent les bassins de vie principaux du département. Ce constat vaut également pour les praticiens « spécialistes » avec des manques particulièrement identifiés de kinésithérapeutes, orthophonistes, psychologues par exemples.

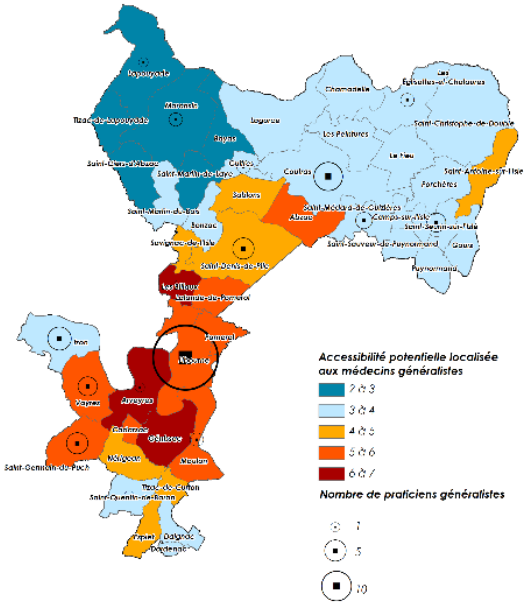
La présence du centre hospitalier de Libourne constitue bien sûr un atout majeur d'accessibilité aux praticiens spécialistes, l'attractivité du centre hospitalier rayonnant d'ailleurs très largement au-delà de la Cali.

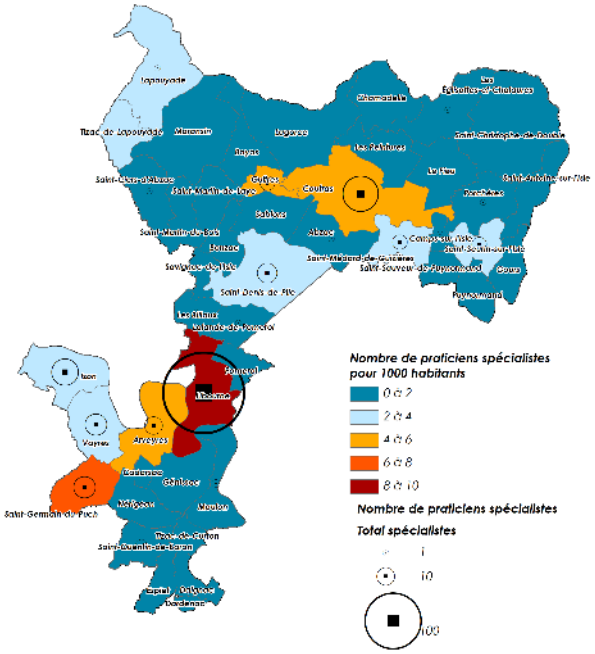
EPCI	Taux de médecin généraliste pour 10 000 habitants	Taux de médecin « spécialiste » pour 10 000 habitants
Bordeaux Métropole	13,,4	61,7
CA du Libournais	9,8	39,7
CA du Bassin d'Arcachon Nord	18,3	50,9
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	13,4	59,1
CC du Sud Gironde	11,9	43,7

Source : INSEE BPE 2023

Les cartographies ci-après illustrent néanmoins l'importante fracture d'accès aux soins :

- L'accès aux médecins généralistes diminue de façon importante à mesure que l'on s'éloigne de Libourne.
- L'accès aux spécialistes est très concentré sur Libourne, notamment avec le centre hospitalier.





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

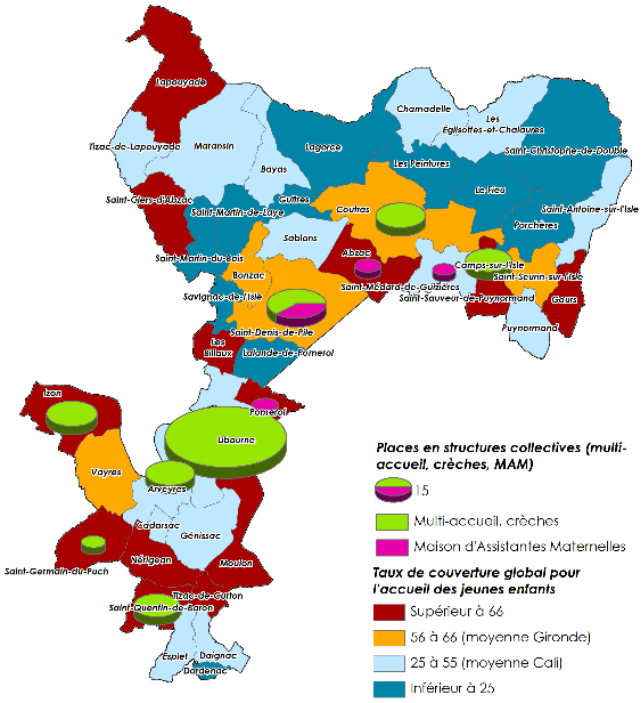
Source : INSEE BPE 2023, DREES - Réalisation : Métropolis

2. L'OFFRE DE GARDE « PETITE-ENFANCE »

A l'échelle de la Cali, l'offre de places en structures collectives est concentrée sur les communes les plus peuplées : Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon, Arveyres, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Germain-du-Puch, Camps-sur-l'Isle (pour le secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle).

Quelques MAM (Maisons d'Assistant(e)s Maternel(le)s) sont présentes en complément.

On constate que le taux de couverture global est bien plus faible sur les communes les moins peuplées, notamment à l'extrême Nord du territoire



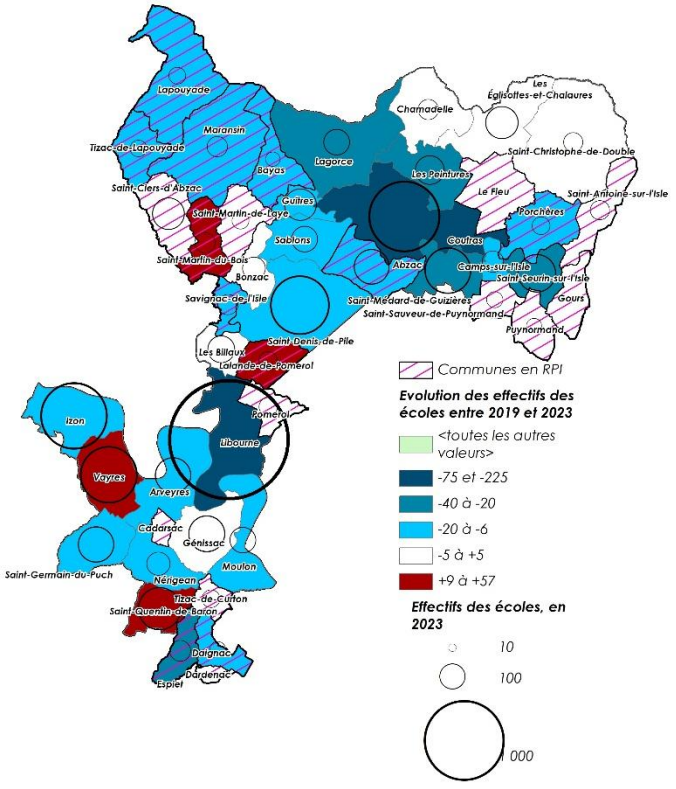
Source : Caf, site internet de La Cali, monenfant.fr – Réalisation : Métropolis

3. LES ETABLISSEMENTS ET EFFECTIFS SCOLAIRES

Les données traitées dans cette partie sont issues du Ministère de l'éducation (data.gouv), 2024.

A. ECOLES

Source : Ministère de l'Éducation Nationale, 2024
Réalisation 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

5. Collèges et lycées

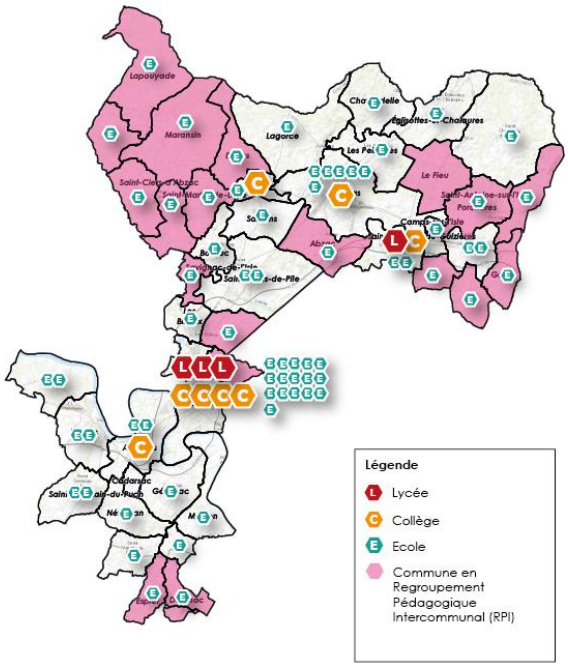
Effectif des collèges de la CALI

	Effectif en 2023	Evolution en nombre entre 2019 et 2023	Taux d'évolution en % entre 2019 et 2023
ARVEYRES	641	-103	-13,8%
COUTRAS	870	-25	-2,7%
GUITRES	447	-68	-13%
LIBOURNE	2451	-76	-3%
ST MEDARD DE GUIZIERES	343	-1	0%
Total CALI	4752	-273	-5,4%

Effectif des lycées de la CALi

	Effectif en 2023	Evolution en nombre entre 2020 et 2023	Taux d'évolution en % entre 2020 et 2023
LIBOURNE	3509	+82	+2%
ST MEDARD DE GUIZIERES	145	+1	0%
Total CALI	3653	+83	+2%

Par effet mécanique et dans une projection au fil de l'eau, les effectifs des collèges puis des lycées devraient diminuer avec l'arrivée des élèves plus jeunes qui sont de moins en moins nombreux.



Source : Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse – Réalisation : Métropolis

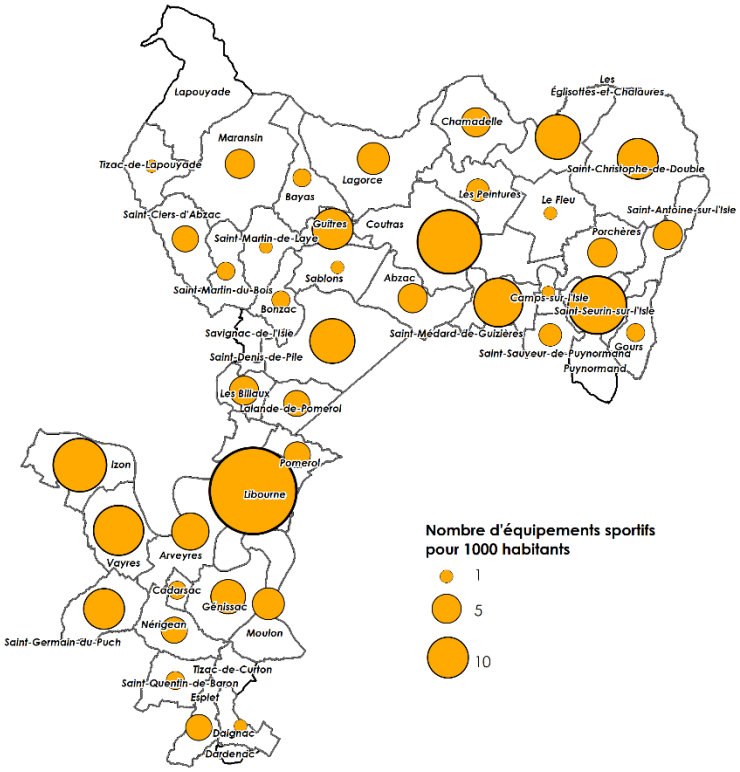
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

Chaque commune de la Cali dispose d'au moins un équipement sportif de proximité (boulodrome, tennis, terrain de jeux, skate-park, ….). Le nombre d'équipements est bien sûr corrélée au nombre d'habitants résidant sur chaque commune.

Certaines communes disposent d'équipements structurants, dont le rayonnement dépasse l'échelle communale, comme par exemples :

- **Les piscines** (centre aquatique de Libourne, piscine extérieure de Coutras, piscine de Saint-Seurin-sur-l'Isle)
- **Des centres équestres** (Bayas, Chamadelle, Coutras, Izon, Lagorce, …)
- **Les aires de sports nautiques et de baignade** (Libourne, Espiet, Maransin, Porchères, Saint-Christophe-de-Double)



Source : INSEE BPE – Réalisation : Métropolis

L'offre culturelle est davantage concentrée. Si quelques communes disposent d'une bibliothèque / médiathèque, Libourne présente les équipements les plus attractifs : cinéma, théâtres, lieux d'exposition. Saint-Denis-de-Pile dispose également d'une salle de concert.

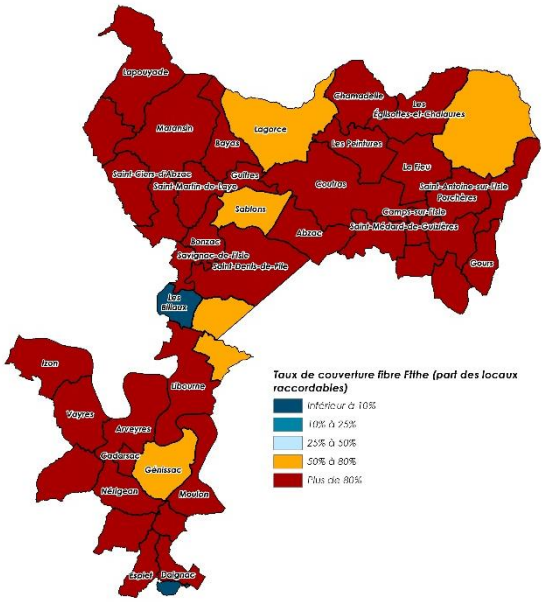
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5. LES RESEAUX NUMERIQUES

Selon l'observatoire de l'ARCEP, au 3e trimestre 2024, la quasi-totalité dispose d'un réseau fibre déployé, avec plus de 80% des locaux raccordables au réseau.

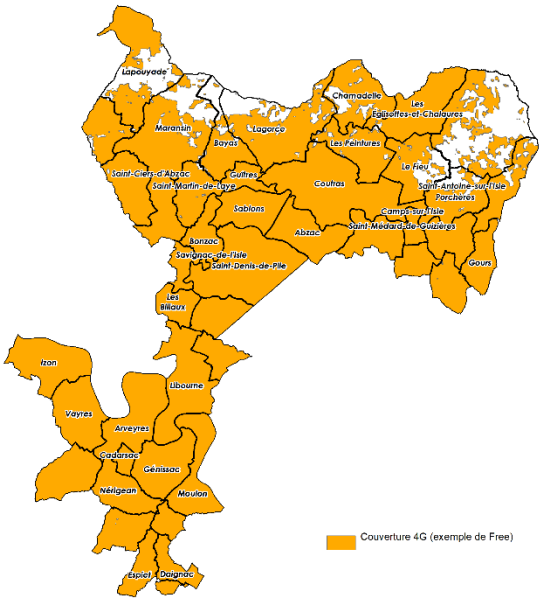
Le déploiement de cette technologie est en cours. Selon le syndicat Gironde Haut Méga, toutes les communes seront desservies en 2025.

Source : ARCEP – Réalisation : Métropolis

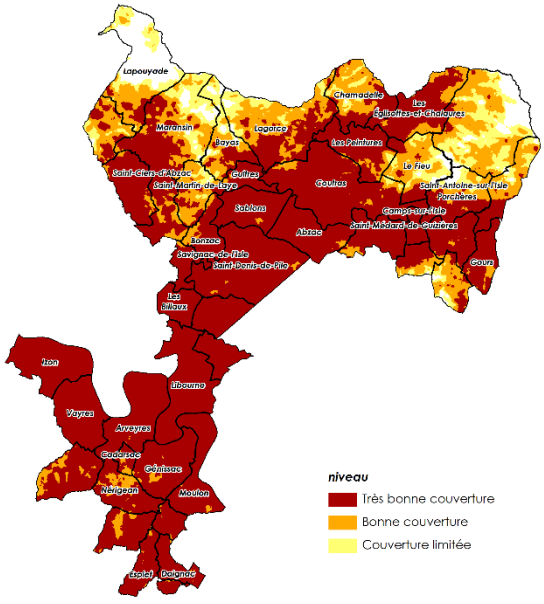


99% de la population est desservie par le réseau téléphonique (appel/voix/sms) et le réseau 4G (par au moins un opérateur majeur), **même s'il existe des zones non desservies sur les parties aux extrêmes Nord et Est du territoire.**

Couverture 4G (exemple de Free)



Couverture « Appel/SMS » (exemple de Bouygues Télécom)



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

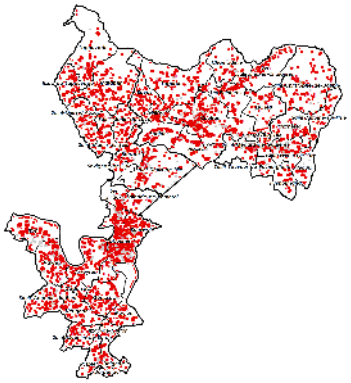
D.MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN : RESEAU DE BOURGS HISTORIQUES ET PERIURBANISATION

De manière synthétique, l'urbanisation historique du territoire s'est faite par un mitage des espaces ruraux. La cartographie du tissu bâti datant d'avant 1950 témoigne de la forte vocation agricole du territoire et de la présence d'une population disséminée sur l'ensemble du territoire dans un contexte où habitat et lieu de travail étaient très proches.

Avant 1950…

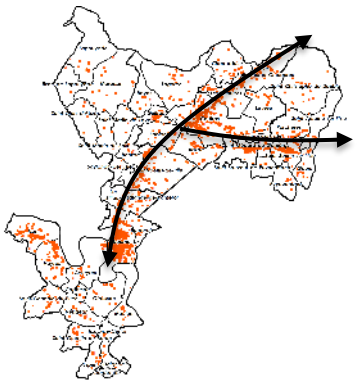
Centres-bourgs et mitage agricole historique



Par la suite, les constructions nouvelles apparues à partir des années 50 et 60 se sont fortement implantées à proximité des principaux axes de communication du territoire, à savoir les actuelles RD674 et RD1089. Dans une moindre mesure les bases d'une urbanisation forte sur les communes d'Izon et Vayres sont également posées en s'appuyant notamment sur la RD242.

…1951-1970…

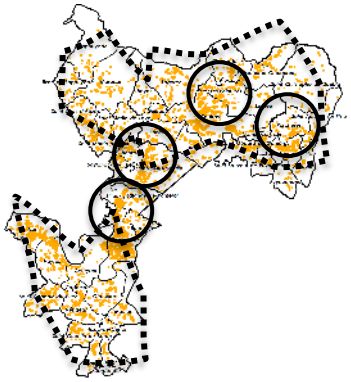
Développement affirmé le long de la D674 et D6089



Les années 70 à 90 sont aussi marquées par une urbanisation forte du territoire de la Communauté d'Agglomération. Cela s'est manifesté par un poids plus significatif pris par un certain nombre de communes qui concentrent les équipements, services et d'emplois du territoire, en particulier Libourne, Saint-Denis de Pile, Coutras et Saint-Seurin sur l'Isle. Mais également par un mitage important de l'urbanisation sur les espaces ruraux.

…1971-1990…

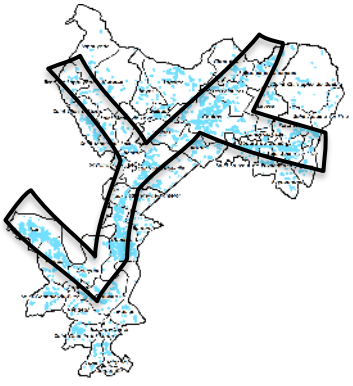
Affirmation des centralités historiques, périurbanisation et mitage



Ce phénomène de mitage a par la suite été plus contrôlé par l'apparition des premiers documents d'urbanisme sur une majorité de communes qui n'en disposait pas jusqu'alors. Un effet de recentrage de l'urbanisation s'est opéré en privilégiant les entités urbaines facilement accessibles depuis les principaux axes de communication.

…1991-2011…

Périurbanisation vers les pôles d'emplois (Libourne, A89, proximité de Bordeaux)



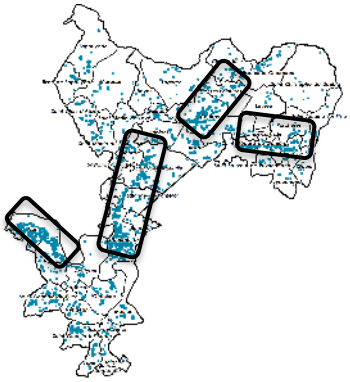
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Depuis 10 ans, un effet de concentration du développement urbain autour des principales centralités du territoire apparaît clairement. Ce processus s'appuie toujours sur les principaux axes de communication, ce qui entraîne des effets de conurbations assez important entre différentes communes :

- Izon et Vayres, via la RD242 ;
- Libourne, les Billaux et Saint-Denis de Pile, via les RD910 et RD674 ;
- Coutras et Les Peintures, via la RD674 ;
- Saint-Médard de Guizières, Camps-sur-l'Isle et Saint-Seurin-sur-l'Isle, via la RD1089.

…Depuis 2011…

Recentralisation sur Libourne et les (nouveaux ?) pôles structurants



2. UNE DIVERSITE DE FORMES URBAINES

Au-delà d'une analyse du contexte foncier du moment, l'étude « Identification des capacités de division parcellaire » à l'échelle du Grand Libournais a permis de dégager une nomenclature de trois grandes familles de tissus urbains : la ville historique, la ville diffuse et la ville aménagée. Ces dernières se décomposant par ailleurs en sous-catégories.

En s'appuyant sur cette étude, le travail de diagnostic propose de réadapter la nomenclature en déclinant les différents tissus urbains présents à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais :

- La ville historique :
  - Le centre-ville de Libourne ;
  - Les centres-bourgs ;
  - Les faubourgs anciens ;
  - Les hameaux historiques
- La ville aménagée :
  - Les quartiers d'habitat individuel dissocié ;
  - Les quartiers d'habitat individuel groupé ;
  - Les opérations d'habitat collectif
- La ville diffuse :
  - Les quartiers de logements individuels purs
  - L'habitat rural isolé

C'est sur cette base que les parties suivantes sont déclinées.

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. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES RENCONTREES

A. ENSEMBLES REMARQUABLES

Les espaces urbains de la CALI s'illustrent au travers de différentes typologies remarquables :

- LA BASTIDE DE LIBOURNE
- LES VILLAGES VERNACULAIRES RURAUX
- LES BOURGS
- LES HAMEAUX
- LES ENSEMBLES AGRICOLES VERNACULAIRES
- LES FERMES

B. LE PATRIMOINE COURANT BATI HABITE, HABITABLE

- LES BATIMENTS EN ZONE AGGLOMEREE, ZONAGE URBAIN
  - Les alignements de maisons de ville et de hameaux
  - Les maisons de ville (XV-XVIIIe siècles)
  - Les maisons de ville modernes (XIX-XXe siècles)
  - Les maisons de ville "bourgeoises"
  - Les maisons d'angle dans les bourgs
  - Édifices remarquables
- LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE DEVENIR HABITABLES EN SECTEUR NATUREL OU AGRICOLE
  - Les maisons de maître
  - Les villas et les pavillons du début du XXe siècle
  - Les moulins
  - Les alignements de maisons rurales

C. LE PETIT PATRIMOINE

- LES LAVOIRS, LES FONTAINES ET LES POMPES
- LES PUITS
- LES OUVRAGES HYDRAULIQUES
- LE PETIT PATRIMOINE FUNERAIRE, COMMEMORATIF ET RELIGIEUX
- PIGEONNIERS
- LE PATRIMOINE AGRICOLE
- LES MURS, MURETS ET PORTAILS
- ANCIENNES CARRIERES, GROTTES ET AUTRES CAVITES NATURELLES
- LE PATRIMOINE IMMATERIEL

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. HABITAT

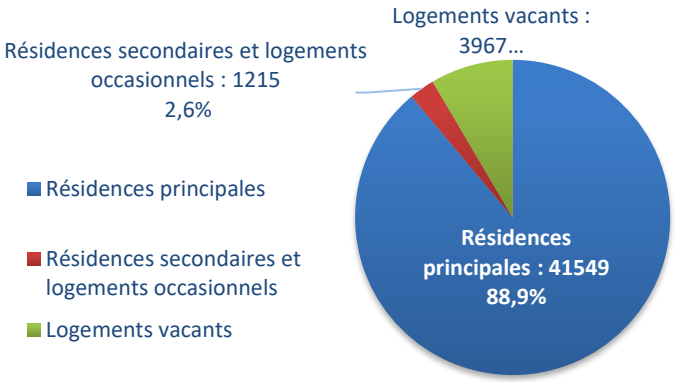
1. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

A. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

La Cali compte **46 789 logements** au total en 2021 selon l'Insee.

Un parc de logements largement dominé par la résidence principale

Source : Insee, RP2021. Traitement : Urbanis



B. SYNTHÈSE, ENJEUX ET ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

À retenir :

- Il est observé une augmentation nette des résidences principales dans les cinq secteurs géographiques du territoire, et notamment dans les communes "pôles".
- Les propriétaires "occupants" sont majoritaires.
- Le parc est principalement privé.
- Une part importante de l'habitat est ancienne et énergivore, vulnérable aux changements climatiques. La politique Habitat Durable volontariste de La Cali est un atout sur le long terme.
- La vacance des logements s'est réduite. Elle est majoritairement conjoncturelle (vacance de rotation) dans un contexte de marché immobilier tendu entre 2018 et 2022. La vacance structurelle depuis plus de 2 ans est visiblement en diminution. Elle reste un potentiel de reprise surtout concentré dans les centres anciens et au Nord-Est.
- Un parc potentiellement dégradé non négligeable dans les centres-villes et plusieurs bourgs anciens. L'habitat indigne est globalement repéré et traité via les programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RU) avec des partenariats fonctionnels.
- Les copropriétés privées représentent 10 % du parc de logements aujourd'hui et demeurent hors du champ des interventions publiques. Au minimum, une dizaine d'entre elles inscrites au registre national sont potentiellement en difficulté.

Enjeux :

- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, en se basant sur l'expérience des opérations programmées depuis 2018 (ensemble du territoire, Libourne, Coutras) et sur les études pré-opérationnelles.
- Une forte dynamique d'appui pour les propriétaires occupant leur logement à maintenir, notamment pour faciliter la rénovation énergétique et les projets d'adaptation au maintien à domicile.
- Une intervention sur les centres anciens à conforter avec une meilleure efficacité de financement sur les projets locatifs.
- Une intervention sur les copropriétés privées à envisager.

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. LE PARC D'HABITAT SOCIAL

SYNTHÈSE - ENJEUX LOGEMENT SOCIAL

A retenir :

- Une tension sur le parc social qui s'est accrue sur l'ensemble du territoire de La Cali, notamment sur les petits logements.
- Un parc privé qui joue le rôle d'un parc social de fait avec des loyers souvent en inadéquation avec le revenu des locataires.

Enjeux :

- Un effort de production de logements sociaux depuis 2019 qui doit être maintenu dans la durée pour répondre aux besoins et aux objectifs de la loi SRU.
- La production doit répondre aux besoins importants en petits logements, pour les personnes seules, à revenus modestes et très modestes.
- Des enjeux de réhabilitation sont identifiés par les principaux bailleurs sociaux du territoire, en matière d'amélioration thermique, et par ailleurs d'adaptation en réponse aux besoins en petits logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3. L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

SYNTHÈSE - ENJEUX SUR L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

A retenir :

- Une dynamique démographique des 15-29 ans, un développement des formations professionnelles générant l'accueil d'étudiants : 650 étudiants sont attendus sur La Cali notamment.
- Une forte augmentation démographique des personnes âgées, des besoins en structures collectives comme à domicile de plus en plus importants
- Un bon niveau d'offre en hébergement d'urgence et d'insertion.
- Une offre de logement adaptée qui s'est diversifiée avec l'ouverture de la RHVS de Libourne.
- Il manque en complément de l'offre un maison-relais sur le territoire.
- Une insuffisance de fluidité en fin de parcours d'insertion (logements en intermédiation locative, logements ordinaires), se traduisant par plusieurs mois de délais d'attente et une diminution de l'offre en IML.
- Une économie locale engendrant des besoins notables en travailleurs saisonniers, intérimaires.

Enjeux :

- Pour les jeunes, développer l'offre accessible en location puis pour l'acquisition. Notamment pour les étudiants, ajuster l'offre spécifique en tenant compte de la dynamique de projets.
- Pour les personnes âgées, poursuivre l'adaptation du parc existant de logements : dans le parc privé via les programmes animés (importance des aides en OPAH), comme dans le parc public des bailleurs sociaux.
- Poursuivre le développement et la diversification de l'offre de logements adaptés (maison-relais…).

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 développement de l'intermédiation locative.
- Capter des logements ordinaires dans le parc public et dans le parc privé.
- Pérenniser les partenariats existants avec les acteurs sociaux du logement.
- Poursuivre le développement de l'offre de logement pour les travailleurs saisonniers.

4. ANALYSE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

SYNTHÈSE - ENJEUX LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

A retenir :

- Des prix à la hausse sur l'ensemble des segments du marché.
- La proximité avec la ville de Bordeaux, depuis continue d'avoir un effet majeur sur le marché.
- Un marché dominé par la vente des maisons existantes dont le stock constitue les ¾ du parc de logements.
- Les ventes d'appartements et les locations se concentrent sur les centres urbains.

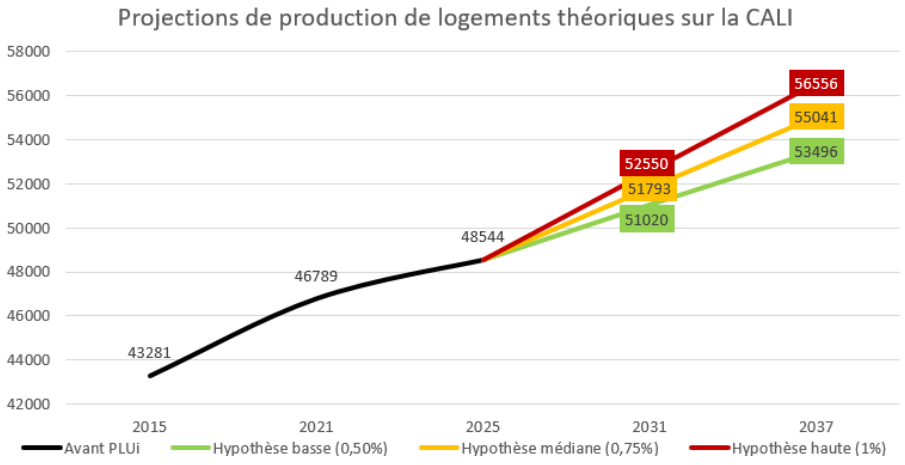
Enjeux :

- Développer une offre locative accessible.
- Réorienter la production de logements vers des typologies adaptées à l'évolution par âge de la population.

5. PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

PERSPECTIVES A L'HORIZON 2037

- **L'hypothèse basse (dynamique démographique de 0,50%) nécessiterait la création de 4952 logements, soit 413 logements neufs par an.**
- **L'hypothèse médiane (dynamique démographique de 0,75%) nécessiterait la création de 6497 logements, soit 541 logements par an.**
- **L'hypothèse haute (dynamique démographique de 1%) nécessiterait la création de 8012 logements, soit 668 logements neufs par an.**



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. MOBILITES ET DEPLACEMENTS

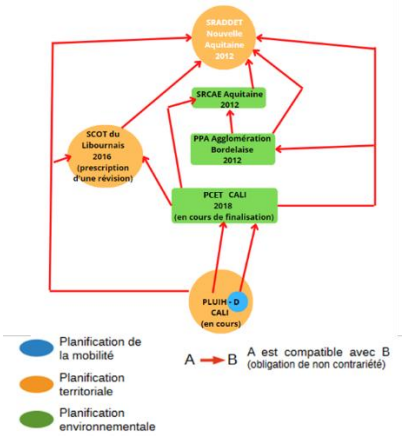
1. CONTEXTE

A. LA POLITIQUE DE DEPLACEMENT DE LA CALI

La Cali n'a pas encore porté de réflexion globale sur les déplacements à l'échelle de son territoire, permettant de préciser la feuille de route sur les déplacements à un horizon de 10 ans. La réalisation du PLUi, et sa traduction en souhaits de développement à l'échelle communautaire, constitue donc une opportunité évidente pour inclure **un volet « D » pour Déplacements** et un volet « H » pour Habitat. Ce volet D marque la volonté politique d'une **prise de compétence mobilité plus affirmée** avec comme objectif la définition des nouvelles évolutions de la mobilité.

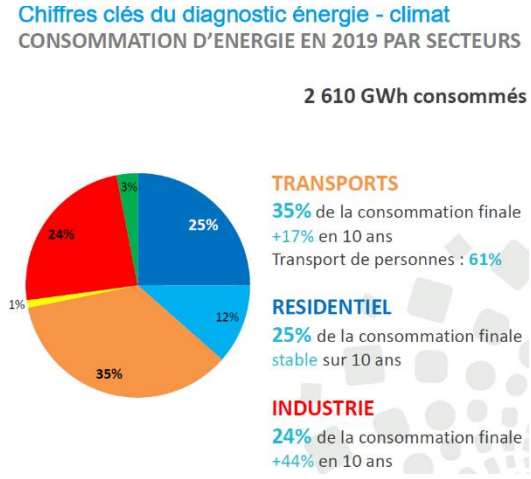
B. GOUVERNANCE ET REGLEMENTATION : L'ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTS DOCUMENTS PROGRAMMATIQUES QUI SONT ACTIFS SUR LE TERRITOIRE DE LA CALI

Le volet Déplacement du PLUi-HD devra être compatible avec les objectifs et orientations énoncées dans les documents cadre : que sont le PCAET, Plan Climat Air Energie Territorial [1], actuellement en cours de finalisation pour sa révision) et le SCoT, dont l'évaluation vient d'être finalisée et la révision engagée.



Le PCAET de La Cali, dont la révision permet de formuler de grands constats, montre le poids de la mobilité dans les émissions de polluants atmosphériques :

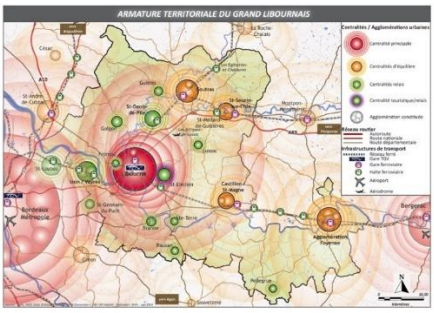
Des orientations sont formulées pour répondre aux enjeux. Le PLUiHD devra intégrer ces objectifs et les décliner en programme d'actions.



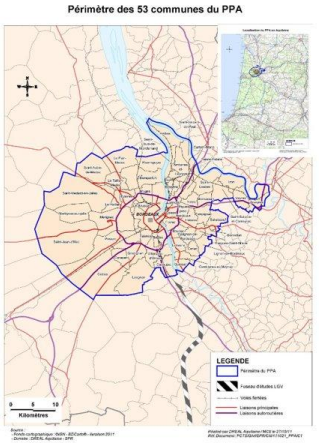
Le SCoT, Schéma de Cohérence Territorial, à l'échelle du Grand Libournais, définit l'armature territoriale via l'identification des centralités et des corridors majeurs de desserte du territoire.

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

Le SCoT, Schéma de Cohérence Territorial, à l'échelle du Grand Libournais, définit l'armature territoriale via l'identification des centralités et des corridors majeurs de desserte du territoire.



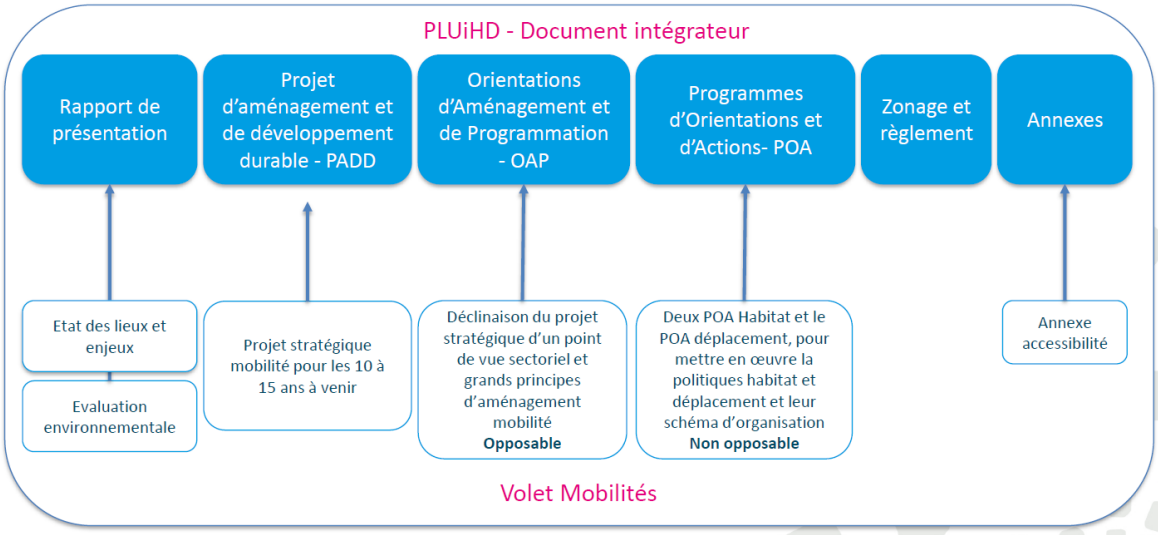
Mais aussi deux documents majeurs datant de 2012 qui définissent à l'échelle régionale les orientations en matière de qualité de l'air, constituant des références malgré leur ancienneté. **Le SRCAE, Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (2012) [1]et le PPA, Plan de Protection d'Atmosphère de l'agglomération bordelaise[1] (2012).**.



Le volet déplacement, mené conjointement au PLUi, alimente les différentes pièces du PLUiHD, mais dispose également de ses propres documents (Programme d'Orientations et d'Actions, annexe accessibilité) qui pour ces derniers s'avèrent non opposables aux tiers et correspondent à la feuille de route mobilité.

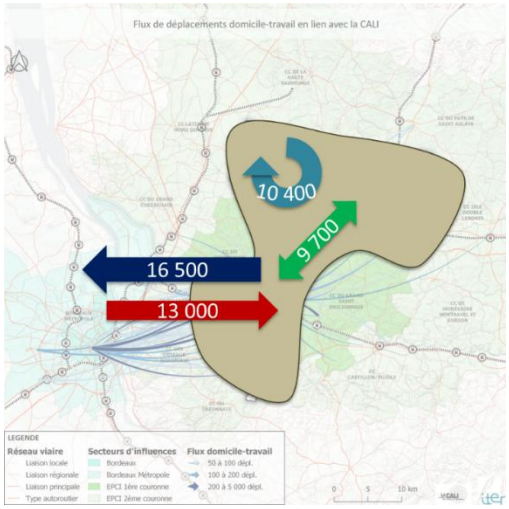
LE VOLET MOBILITÉ DU PLUI-HD

Rappel des composantes du volet Mobilité



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. ANALYSES THEMATIQUES



Données source : RGPD 2019

Le présent volet mobilité reprend l'ensemble des thématiques obligatoires de la LOM et propose une lecture à travers :

- la lecture des déplacements dits obligés correspondant aux déplacements pendulaires (représentent environ 1/3 des déplacements mais sont structurant pour expliquer les mobilités du quotidien),
- la structuration et l'accessibilité du territoire via les infrastructures, qui conditionnent en grande partie les offres de mobilité,
- les services proposés sur les infrastructures existantes,
- les niveaux d'usages constatés et leur progression.

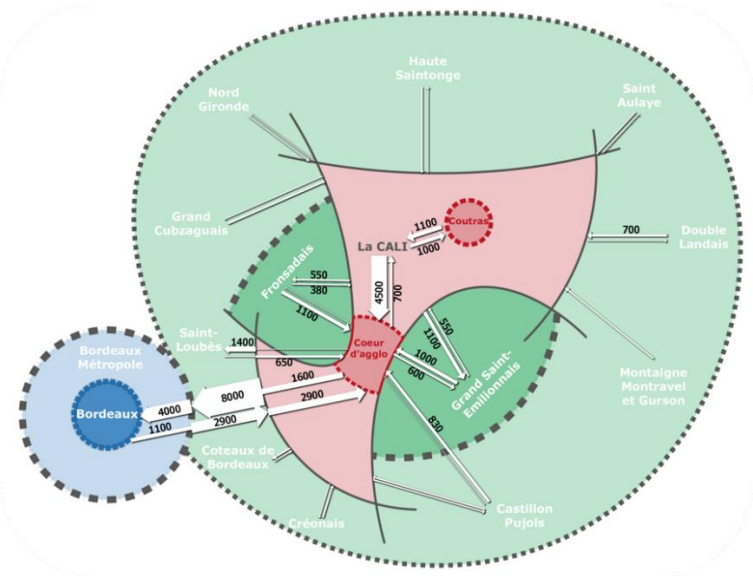
A. L'ANALYSE DES FLUX DE MOBILITE SUR LE TERRITOIRE

- **La Mobilité pendulaire, une mobilité en échange avec les territoires voisins mais une mobilité également très marquée en interne au territoire de la CALI**

  L'ensemble des traitements, cartographies et tableaux sont issus des données INSEE.

  Les flux de déplacement quotidiens liés au travail, permettent d'appréhender et d'identifier les grands corridors de déplacements sur un territoire du fait de leur caractère structurant.
- **Les flux d'échanges avec les territoires voisins**
- **Les flux de déplacements sortants**
- **Les flux de déplacements internes à La Cali :** Les déplacements effectués entre deux communes au sein de La Cali font ressortir très nettement **le rôle polarisateur de Libourne** en matière d'emploi.

Ci-dessous : Synthèse des flux domicile-travail : flux d'échange internes et externes à 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

Synthèse du Programme d'Orientation et d'Action

LES FICHES ACTIONS

Volet Attractivité des offres de Transports Collectifs

	Action	Niveau de priorité pour la Cali			Niveau d'implication de la Cali	Calendrier
1.1	Améliorer l'offre ferroviaire au-delà de Libourne en lien avec le SERM Arcachon – Libourne	Basse	Moyenne	**Haute**	Partenaire - portage régionale	2028 2029 2030 2031 2032
	↳ *Dialogue partenarial, extension de certains services du SERM // Augmentation de l'offre TER*					
1.2	Créer des voies multimodales sur les axes convergeant vers le PEM	Basse	Moyenne	**Haute**	Associée - portage local	2025 2026 2027 2028 2029 2030
	↳ *Couloirs bus, infra cyclables sécurisées, P+r*					
1.3	Adapter et renforcer le réseau Calibus en cohérence avec les bassins de vie locaux	Basse	Moyenne	**Haute**	Pilote	2026 2027 2028
	↳ *Complémentarité des réseaux, desserte ZA, évolution du TAD, transversale nord-est, motorisation des véhicules, communication*					
1.4	Etudier le déploiement d'une ligne de Cars Express au sud du territoire	Basse	**Moyenne**	Haute	Partenaire - portage régionale	2027 2028

LES FICHES ACTIONS

Volet Espaces publics et mobilités actives

	Action	Niveau de priorité pour la Cali			Niveau d'implication de la Cali	Calendrier
2.1	Mettre en œuvre une stratégie cyclable à l'échelle de La Cali	Basse	Moyenne	**Haute**	Pilote et associée au portage local (gestionnaires de voiries)	2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035
	↳ *Schéma directeur des aménagements, aménagement continu de la voirie, stationnement cyclable, extension des services de location*					
2.2	Restructurer le quartier Gare de Libourne en lien avec l'aménagement du PEM	Basse	Moyenne	**Haute**	Associée - portage local	2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031
	↳ *Réaménagement de la gare et de son parvis, réglementation du stationnement, plan de circulation, aménagements piétons/cycles*					
2.3	Réaliser et mettre en œuvre des plans de circulation dans les zones agglomérées	Basse	**Moyenne**	Haute	Associée - portage local	2026 2027 2028 2029 2030
	↳ *Apaisement de la circulation pour faciliter le partage de la voirie*					
2.4	Repenser la logistique urbaine et les livraisons en ville	Basse	**Moyenne**	Haute	Associée - portage local	2025 2026 2027 2028 2029
	↳ *Réglementation, plateformes logistiques, incitation aux livraisons décarbonées*					
2.5	Sécuriser les conditions de déplacement sur le territoire	Basse	Moyenne	**Haute**	Associée - portage local	2025 2026 2027 2028 2029 2030
	↳ *Perméabilités piétonnes et cycles, arrêts du réseau Calibus, passages à niveau*					

LES FICHES ACTIONS

Volet Innovations et nouvelles mobilités

	Action	Niveau de priorité pour la Cali			Niveau d'implication de la Cali	Calendrier
3.1	Accompagner les employeurs du territoire dans leurs démarches de management de la mobilité	Basse	**Moyenne**	Haute	Pilote	2025 2026 2027 2028
	↳ *Conseil en mobilité, PdMA la Cali, faciliter le télétravail, espaces de coworking*					
3.2	Faciliter le maintien au domicile	Basse	Moyenne	**Haute**	Pilote et Associée - portage local	2026 2027
	↳ *Revitalisation des centres-bourgs, Commerces ambulants, Bus France Service, fibre*					
3.3	Expérimenter la mise à disposition de véhicules en libre-service	Basse	Moyenne	**Haute**	Pilote	2025
	↳ *Voitures en station, Scooter électriques en libre service eDOG, autopartage entre particuliers*					
3.4	Déployer les IRVE en cohérence avec la stratégie de mobilité	Basse	**Moyenne**	Haute	Associée - portage local	2025 2026 2027 2028
	↳ *Prioriser les hubs de mobilité*					
3.5	Expérimenter des lignes de covoiturage dynamique internes et externes à la Cali	**Basse**	Moyenne	Haute	Pilote et partenaire d'un portage régional (NAM)	2027 2028 2029
	↳ *St-Seurin – Libourne // Périgueux – Libourne (A89)*					
3.6	Accompagner le déploiement de Transport d'Utilité Sociale	Basse	**Moyenne**	Haute	Pilote	2026 2027
	↳ *Recherche d'une structure porteuse*					

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. SYNTHÈSE ET ENJEUX

- **Grands enseignements en matière d'infrastructures :**

Un corridor majeur, routier et ferroviaire via l'A89/ ancienne RD89 et l'axe ferroviaire Limoges/ Angoulême, qui structure très fortement la desserte du territoire (support des interfaces telles que gares, voies routières performantes, aires de covoiturage).

Des itinéraires cyclables « fléchés » au niveau national et départemental, qui traversent le territoire du Nord au Sud, qui ne reposent pas sur une réalité physique afin de pouvoir les inscrire dans le schéma des mobilités de La Cali comme itinéraire structurant.

Une partie du territoire faiblement pourvu et structurée en infrastructures majeures, au Nord-Ouest et une partie du territoire au Sud dont la structuration est orientée Est-Ouest (RD636), moins bien reliée au reste du territoire de La Cali.

Un défaut de lisibilité du maillage territorial (infrastructures/ itinéraires recommandés) et un besoin de maillage complémentaire pour orienter les pratiques et envisager à plus long terme une hiérarchisation de la voirie ambitieuse et laissant la place aux alternatives à la voiture auto-soliste.

Une intermodalité fortement développée sur Libourne avec le PEM mais qui mérite toute l'attention pour les autres interfaces du territoire (gares et haltes, aires de covoiturage…), en liaison avec les centralités, et zones d'activités notamment.

- **Grands enseignements en matière d'offre de service:**

Un territoire qui propose une offre de mobilité fortement ancrée sur le transport collectif dans les relations avec les territoires voisins comme pour la mobilité interne avec une offre confortée et accrue ces dernières années. Elle propose une alternative crédible pour les déplacements vers l'agglomération bordelaise et interne entre les principales communes du territoire, mais aussi les secteurs plus excentrés du territoire et peu pourvus en solutions alternatives à la voiture.

La partie Nord-Ouest du territoire peu pourvu en offre de mobilité attractive et alternative à la voiture (pas d'aires de covoiturage, pas de desserte en lignes régulières, seule desserte en transport de proximité à la demande, peu de bornes IRVE, pas d'itinéraires vélos structurants…).

Une offre de service ciblée (personnes en situation de précarité, touristes/ visiteurs) sur l'accompagnement aux mobilités alternatives.

Une offre de service structurée naissante sur les mobilités douces (cyclables), principalement portée par les pouvoirs publics, avec un confortement par des actions programmées à court terme (fonds de concours balisage itinéraires cyclables, complétudes de aménagements d'itinéraires structurants: Bordeaux à St Emilion…).

- **Grands enseignements en matière d'usage et de besoins:**

Un accroissement global de fréquentation des réseaux de transport public, tous motifs confondus, tout comme un accroissement du trafic routier sur les axes structurants, à accompagner et à anticiper.

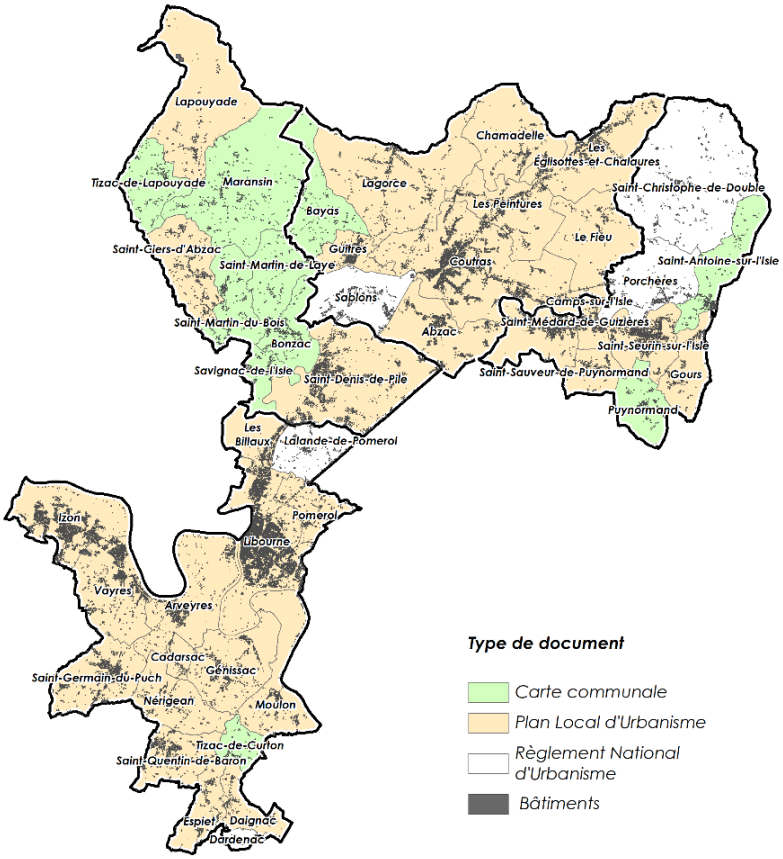
Une vigilance sur les besoins de régulation des usages aux abords des points intermodaux du territoire, dans les espaces de centralité et traversées de bourg afin de garantir la qualité urbaine, les circulations tous modes, et plus particulièrement de proximité, dans de bonnes conditions.

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. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. DES BASES REGLEMENTAIRES VARIEES SUR LE TERRITOIRE

L'ensemble du territoire n'est pas géré par le même type de document d'urbanisme à ce jour. Les différences entre ces cadres règlementaires ont pu, sur certaines communes et sur certaines périodes, être des « facilitateurs » ou au contraire bloquer des projets :



- 6 communes sont sous le régime de Règlement National d'Urbanisme ;
- 10 communes sont sous le régime de la Carte Communale ;
- 29 communes disposent de Plans Locaux d'Urbanisme de générations très différentes.

Ainsi, en 2022 seules 8 communes disposaient d'un document d'urbanisme compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais.

Les dispositions règlementaires des documents d'urbanisme approuvés restent applicables jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2. ORGANISATION DU ZONAGE PEU ADAPTEE A L'EVOLUTION URBAINE

A. UN IMPORTANT ETALEMENT URBAIN

Au cours de la dernière décennie, la Communauté d'Agglomération du Libournais a connu une pression démographique et foncière grandissante qui s'est traduite par une urbanisation nouvelle importante. Pour autant, les différences entre documents d'urbanisme applicables n'ont pas généré de grandes disparités dans le traitement de l'étalement urbain.

Ainsi, indifféremment de l'application de Plans Locaux d'Urbanisme ou de Cartes Communales, le développement urbain a pu se matérialiser aussi bien par de l'extension linéaire le long des principaux axes de communication, que par de l'étalement sur des surfaces conséquentes et sans atteindre 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

seuils de densité minimum attendus par le SCoT du Grand Libournais. Dans ce cadre, la vitalité des bourgs historiques a souvent été fragilisée.

- **UNE JUXTAPOSITION DE FORMES URBAINES ET DE DESTINATIONS**

Cette organisation du zonage a, de manière générale, entrainé une différence entre la forme de bâti traditionnel des hameaux et des bourgs anciens (densités, rapport à l'espace public) et les formes plus contemporaines qui correspondent mieux, semble-t-il, aux volontés des résidents. Parfois, la formule du lotissement permet de mutualiser les accès, mais a pu générer des quartiers refermés sur eux-mêmes. Les constructions nouvelles ont été peu intégrées à leur environnement urbain mais aussi paysager (développement à proximité de cours d'eau, covisibilités…) dans de nombreux secteurs.

Les projets de requalification / restructuration urbaine à Libourne ou sur d'autres communes comme Coutras,… sont des premiers éléments qui permettent de tendre vers une meilleure appropriation de la mixité fonctionnelle d'un quartier, permettant de (re)valoriser celui-ci. Cette recherche de mixité fonctionnelle impose une cohérence règlementaire des formes urbaines recherchées mais aussi des solutions de mobilités, de stationnement et d'offre en espaces publics.

Arrières de Gare à Libourne

Extrait de la présentation du projet de reconversion des anciennes fiches Sernam de la gare de Libourne

Projet de reconversion de la caserne militaire à Libourne

Extrait de la présentation du projet de reconversion de la caserne

- **FAIBLE GESTION DES INTERFACES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES, FORESTIERS, NATURELS**

La question des interfaces entre espaces urbains et agricoles/forestiers/naturels n'a été que peu posée dans les divers PLU. Seuls 8 d'entre eux se sont mis en compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais.

Le développement urbain a entrainé une forte consommation d'espaces agricoles, un rapprochement de l'urbanisation vers les bâtiments d'exploitation (limitant leur capacité de développement) et l'augmentation des risques de conflits d'usage (pollutions, nuisances…).

Dans les zones les plus urbaines où pèsent sur l'agriculture de fortes pressions, la problématique relève autant de l'accentuation de la dépendance alimentaire du cœur urbain à sa campagne productive que de la dégradation paysagère et du cadre de vie qu'offrent ces espaces agricoles. Exemples :

- secteur nord : Quel devenir pour les zones agricoles périurbaines, nombreuses « à urbaniser » dans les documents d'urbanisme actuels ? Quelle gestion règlementaire des interfaces peu maîtrisées dans ces documents ? Quelle gestion règlementaire des interfaces urbains / forêts peu maitrisées dans les documents d'urbanisme actuelle ? Quel rôle pour les espaces forestiers au cœur des zones urbaines souvent à urbaniser dans ces documents ?

- Saint-Germain-du-Puch : Comment gérer la présence de bâtiments agricoles au sein des zones urbaines ? Comment concilier développement urbain et maintien voire développement du secteur agricole ?

- Coutras : Quelle gestion règlementaire pour limiter les risques relatifs aux feux de forêt ?

Compte tenu du renforcement de l'urbanisation, de la consommation d'espaces NAF, et de ses disfonctionnements, une actualisation de la réflexion sur l'opportunité et les modalités d'ouverture des zones urbaines est importante. La démarche d'élaboration du PLU intercommunal doit être une étape majeure pour appréhender ces zones sur le plan spatial. La démarche du PLU intercommunal

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

doit aussi permettre d'apporter une réponse qualitative à la prévention des risques, à la réduction des pollutions et des nuisances, notamment par une traduction règlementaire adaptée.

3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

- **515 ha consommés par l'urbanisation entre 2011 et 2020 dont 394 ha d'espaces « NAF »**

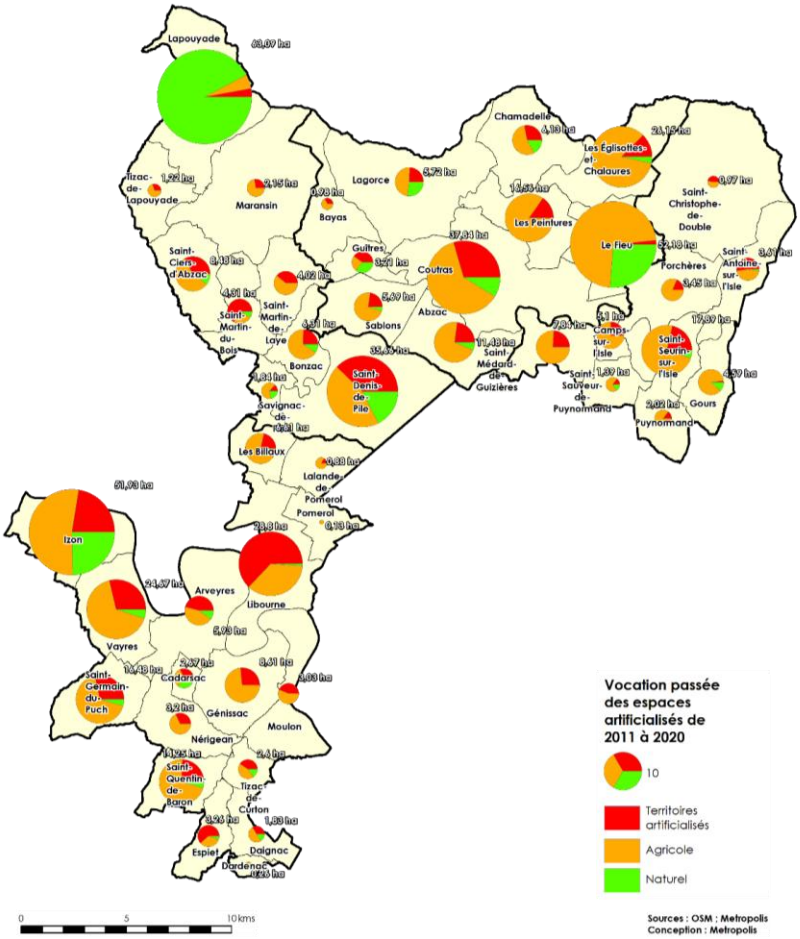
Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur une période de 10 ans, entre 2011 et 2020, sert de référence pour l'objectif de réduction de la consommation de ces espaces par le PLUi dans la projection future 2024-2034.

Entre 2011 et 2020, 515,01 hectares ont été consommés, dont :

- 120,77 hectares au sein d'espaces déjà artificialisés ou agglomérés ;
- 284,78 hectares d'espaces agricoles ;
- 109,46 hectares d'espaces naturels ou forestiers.

Ainsi, quelle que soit la destination prise en compte, l'urbanisation des années 2011 à 2020 a entrainé une consommation d'espaces NAF de 394,24 hectares, soit 76% de la consommation totale.

Surface en ha	Territoires artificialisés	Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Total NAF	Total
CALI	120,77	284,78	109,46	394,24	515,01



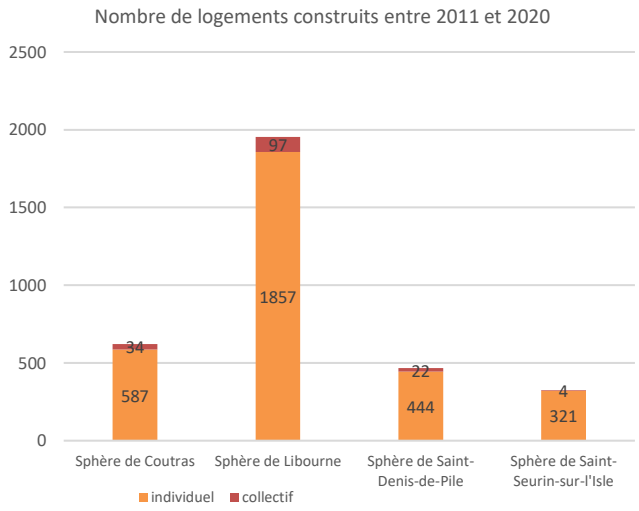
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. UNE MAJORITE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES PAR L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

- 57% de la consommation des espaces entre 2011 et 2020 a été généré pour la réalisation de logements, soit 296,85 hectares.

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle ou commerciale	Autres vocation	Total
CALI	296,85	65,23	152,94	515,01

- La production de logements a été beaucoup plus forte sur la partie sud-ouest du territoire, au regard de la proximité géographique de Bordeaux Métropole.



- Par ailleurs, comme l'indique le tableau suivant, sur les 296,85 hectares de consommation foncière nécessité pour la réalisation de logements entre 2011 et 2020, 64% proviennent d'espaces Naturel, Agricole ou Forestier (NAF), soit 190,57 ha.

Surface en ha	Territoires artificialisés	Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Total NAF	Total
CALI	106,28	168,12	22,45	190,57	296,85

C. UNE FORTE CENTRALISATION DES ESPACES CONSOMMES DEDIES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Entre 2011 et 2020, 13% de la consommation est liée à la mise en œuvre du développement économique du territoire, à savoir 65,23 hectares. Sur cette base, 79% de la consommation a été réalisée sur des espaces Naturel, Agricole ou Forestier, soit 51,73 hectares. Au regard de la nature même du développement analysé, qui nécessite la mobilisation de surfaces importantes pour l'accueil de bâtiments à fortes emprises au sol, cette part très majoritaire de consommation d'espaces NAF paraît relativement logique.

Surface en ha	Territoires artificialisés	Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Total NAF	Total
CALI	13,51	38,79	12,93	51,73	65,23

La cartographie de localisation des espaces consommés met en revanche clairement en avant les principaux pôles économiques du territoire : Libourne, Izon, Vayres, Saint-Denis de Pile, Coutras et Saint-Seurin de l'Isle.

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. DES PROJETS D'INTERET PUBLICS AUSSI CONSOMMATEURS D'ESPACES

Entre 2011 et 2020, 30% de la consommation est liée à la mise en œuvre de projets de nature différentes qui ont pu aussi bien mettre à contribution les ressources du territoire (carrières…), la production d'énergie renouvelable, ou encore l'enfouissement des déchets à Lapouyade, soit un total de 152,94 hectares.

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle ou commerciale	Autre vocation	Total
CALI	296,85	65,23	152,94	515,01

E. UNE MISE A JOUR DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF NECESSAIRE

Parallèlement au diagnostic du PLUi, le PETR du Grand Libournais a mené la révision du SCOT du Grand Libournais. Le PETR a donc également réalisé une évaluation de la consommation d'espaces sur la même période, avec une méthodologie différente, utilisant l'OCS régionale, qui a abouti à une bilan de la consommation d'espace nettement supérieur.

Le bilan présenté précédemment est basé sur la construction effective de bâtiments, grâce aux données des fichiers fonciers. Or, l'OCS régionale considère comme artificialisées de nombreuses catégories que nous avions ignorées :

- Chantiers
- Décharges / dépôt
- Stades / équipements de loisirs
- Exploitation agricole
- Espaces végétalisés connexes à la voirie
- Espaces verts urbains, …

L'ajout de ces espaces considérés comme artificialisés dans l'OCS de 2020 porte uniquement sur la consommation d'espaces NAF, et permet d'ajouter 156,75 hectares au bilan de consommation d'espaces, afin d'avoir un bilan exhaustif de la consommation sur la période de référence 2011-2020, et pouvoir projeter la consommation d'espaces NAF maximale du projet de PLUi.

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle ou commerciale	Autre vocation	Total
Bilan avant mise à jour	190,57	51,73	91,47	333,76
Ajout de la mise à jour	39,53	18,03	99,19	156,75
Consommation NAF 2011-2020	230,10	69,75	190,66	490,51

La consommation d'espaces NAF de référence est de 490,51 ha à l'échelle 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

4. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION RESIDENTIEL AU SEIN DES ENVELOPPES AGGLOMEREES

- **De cette analyse préalable, le territoire est synthétisable en 3 familles de communes :**
- **Les centralités, qui bénéficient d'une attractivité résidentielle et démographique forte.**
- **Les communes rurales soumises à pression foncière.**
- **Les communes rurales à pression modérée.**

- **La comptabilisation des potentialités de densification par mobilisation des espaces libres**

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

- **Ainsi, pour pouvoir proposer des lots constructibles de cette taille, à l'issue d'une division parcellaire, l'unité foncière prise en compte au départ doit à minima avoir la surface suivante, selon le type de commune, et le type de tissu urbain considéré :**

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

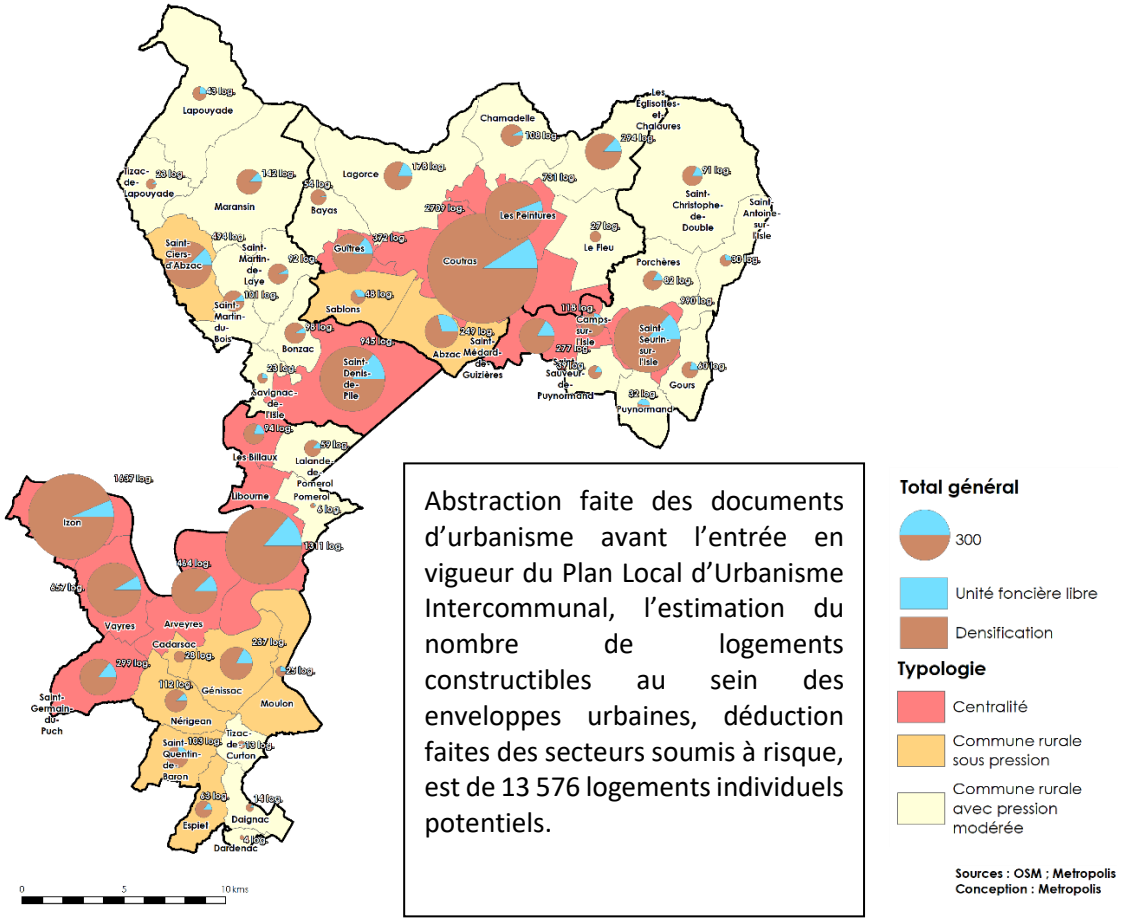
Ci-contre :

Exemple d'identification d'unités foncières pouvant théoriquement faire l'objet de divisions parcellaires à Lalande-de-Pomerol

Résultat des potentialités de densification par mobilisation d'espaces libres

Nombre de logements estimés	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus	Total général	En Unité Foncière libre	En densification
Centralité	3450	2884	4270	10604	1137	9467
Rural sous pression	134	30	1195	1359	244	1115
Rural pression modérée	51	64	1498	1613	230	1384
TOTAL	3635	2978	6963	13576	1611	11966

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. EN SYNTHESE

L'analyse complète des capacités de densification au sein des enveloppes agglomérées du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, soit par processus de mobilisation d'espace libre, soit par renouvellement urbain, mettent en avant plusieurs enseignements majeurs :

- La nécessité de prendre en compte ce potentiel sans réels outils de contrôle règlementaire ;
- La nécessité d'arbitrer les secteurs urbains où le processus de densification constitue une opportunité de développement (équipements mutualisés, économie d'espaces naturel, agricole ou forestier,…) ou au contraire un processus à éviter (problème de réseaux, de sécurité, etc…).
- Plus généralement, moyennant des outils règlementaires à adapter au cas par cas, une capacité à remplir des objectifs de production de logements sans consommer de nouveaux espaces naturel, agricole ou forestier.

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ECONOMIQUE

À la différence du volet « Habitat / Logement », les capacités de mobilisation foncière et de densification sont réalisées sur la base des zonages à destination économique des documents d'urbanisme en vigueur.

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

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 ne tient pas compte des potentialités de constructibilités détaillées dans les règlements écrits (emprises au sol, coefficient d'artificialisation, conditions d'implantations des constructions, …).

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

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

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

A. ESPACES LIBRES AU SEIN DES ESPACES ECONOMIQUES DEJA AMENAGES

Surfaces des espaces libres à vocation économique, exprimées en hectares

	Total, en hectares
Espaces agricoles, naturels ou forestiers	28,35
Espaces déjà artificialisés	1,73
Total	30,08

*Aucune disponibilité n'est intégrée sur le site de l'ISDND de Lapouyade

B. ESPACES DENSIFIABLES AU SEIN DES ESPACES ECONOMIQUES DEJA AMENAGES

Surfaces des espaces densifiables à vocation économique, exprimées en hectares

	Total, en hectares
Espaces agricoles, naturels ou forestiers	23,41
Espaces déjà artificialisés	11,64
Total	35,05

*Aucune disponibilité n'est intégrée sur le site de l'ISDND de Lapouyade

C. ZONES A URBANISER NON AMENAGEES INSCRITES AUX DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

L'analyse est réalisée sur la base des documents d'urbanisme approuvés avant le 01/01/2023.

Surfaces des espaces projetés en extension urbaine à vocation économique, exprimées en hectares

	Total, en hectares
Espaces agricoles, naturels ou forestiers	110,92
Espaces déjà artificialisés	8,74

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

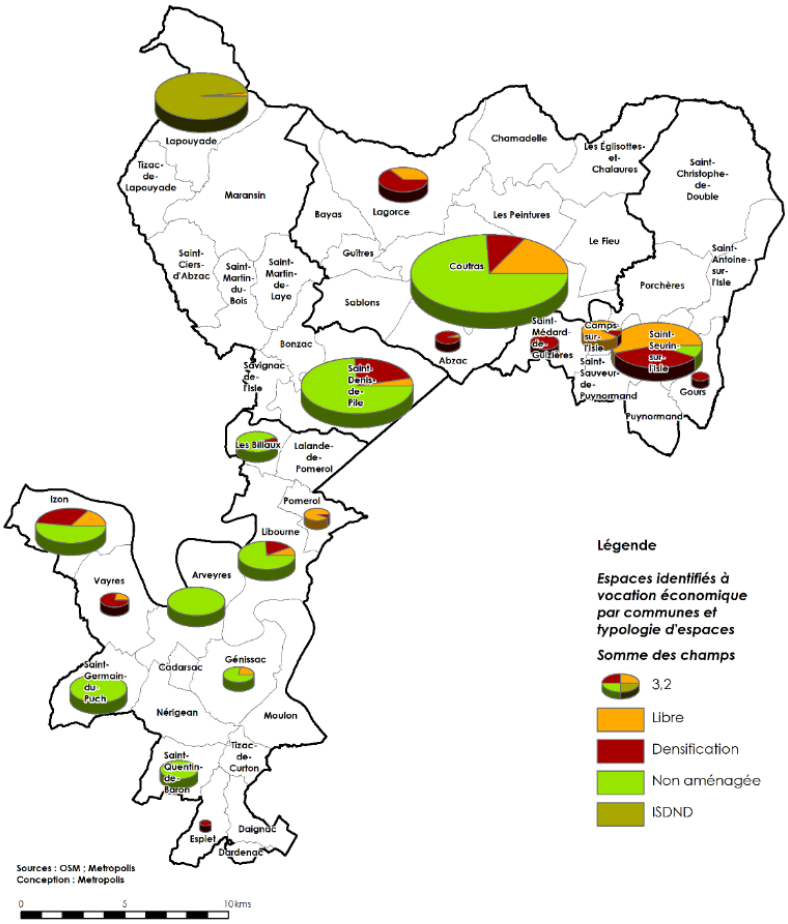
Total	119,66

D. SYNTHESE DE L'ANALYSE A VOCATION ECONOMIQUE

Surfaces des espaces « mobilisables » à vocation économique, exprimées en hectares

	Total, en hectares
Espaces libres aménagés	30,08
Espaces densifiables aménagés	35,05
Espaces non aménagés en extension, en zone urbaine ou à urbaniser à court terme	63,63
Espaces non aménagés en extension, en zone à urbaniser à long terme	36,40
Total	165,16

Le territoire de la Cali dispose ainsi d'un potentiel constructible (au sein des documents d'urbanisme), à vocation économique, bien supérieur à la dynamique identifiée lors de la décennie précédente : 165 hectares potentiels contre 65 hectares consommés ces 10 dernières années.



6. ETUDE DE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES

Une étude de densification a été réalisée par Métropolis et intégrée en annexe dans le PLUIHD.

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. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC…

1. … ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES…

A. ATOUTS ET OPPORTUNITES…

- Des identités paysagères diverses et de qualité en fonction des milieux et des reliefs (coteaux, tertres, plateaux, berges des rivières,…) ;
- Un paysage largement façonné par la pratique viticole qui contribue à des mises en scène paysagère, positionné sur des appellations viticoles prestigieuses, mondialement connues (Pomerol, Lalande de Pomerol, Saint-Emilion, Entre-Deux-Mers, Graves de Vayres,…) ;
- Un réseau hydrographique omniprésent comme composante majeure du paysage, à la fois porté par la Dordogne, l'Isle et Dronne, mais aussi un réseau secondaire très important ;
- Une richesse paysagère associée à une richesse environnementale comme en témoignent les nombreux espaces naturels remarquables concernés par un zonage de protection ou d'inventaire (par exemple les réservoirs de biodiversité remarquables en lien notamment avec les grandes vallées 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

- Une Trame Verte et Bleue s'appuyant sur des composantes majeures (eau et forêt) avec une maîtrise foncière non négligeable par le secteur public
- Une diversité des ressources potentielles qui offre des potentialités importantes pour développer un mix énergétique sur La Cali (boisement, vignes, géothermie, surfaces en toiture…), et un Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) en cours d'élaboration ;
- Un parc de traitement des eaux usées par assainissement collectif qui maille plutôt bien le territoire, avec des projets en cours (ex: nouvelle STEP de Libourne…).

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une opportunité pour :

- Harmoniser les politiques de préservation du paysage à l'échelle de La Cali : afin qu'une cohérence de traitement et d'encadrement tende à améliorer la lecture des paysages et fasse converger les outils de préservation et d'intégration du développement urbain notamment (exemple des abords des bourgs et de mise en scène de panoramas) ;
- Faire du réseau hydrographique majeur (Dordogne, Isle, Dronne) le fil conducteur d'une valorisation du cadre de vie, car ce réseau fait converger des enjeux environnementaux majeurs du territoire tout en constituant un potentiel de développement (tourisme raisonné,…) ;
- Faire de la Trame Verte et Bleue un réel outil de valorisation des atouts environnementaux du territoire, notamment en s'appuyant sur l'importante maîtrise foncière forestière publique, pour poursuivre les travaux de maintien et de restauration des continuités écologiques, ou encore pour valoriser les espaces tampons, et les lisières végétales des zones urbaines ;
- Au regard du processus de densification en cours, de l'imperméabilisation des sols engendrées, et dans un contexte de réchauffement climatique, s'appuyer sur le PLUi-HD pour favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain et renforcer le maintien et le développement de la végétalisation des espaces agglomérés ;
- Dans un contexte agricole difficile, maintenir le potentiel agricole pour permettre la diversification des activités en milieu rural.

B. FAIBLESSES ET MENACES MISES EN AVANT…

- Des paysages soumis à de fortes pressions foncières, dégradés par une banalisation liée à une urbanisation diffuse et à une faible intégration paysagère. Ainsi, les espaces de contact sont parfois marqués entre les cours d'eau et les espaces urbanisés (y compris récent), et qui tendent à créer des zones d'enjeux humains dans des secteurs d'aléas (inondation) ;
- Une lecture paysagère qui s'en trouve perturbée et qui peut amener à une certaine « confrontation » de l'occupation de l'espace par une mauvaise transition des vocations ;
- Une ressource en eau potable limitée sur une grande partie du territoire de la Cali, et particulièrement au sud-ouest, la plus fortement soumise à pression foncière ;
- Un réseau hydrographique en état moyen et dont la valorisation est très disparate à l'échelle du territoire de la Cali. Par ailleurs, à noter la présence de milieux humides dégradés par l'existence de certaines pratiques (populiculture,…) ;
- En ce qui concerne le traitement des eaux usées, il peut être relevé l'intrusion d'eaux parasites dans les systèmes de fonctionnement des STEP fragilisés (eaux parasites, sensibilités des milieux récepteurs par le réchauffement climatique) ;
- Le processus de pression foncière grandissant met en lumière une très faible végétalisation des projets d'urbanisation, quel qu'en soit le maître d'œuvre (privé, public, particulier,…).

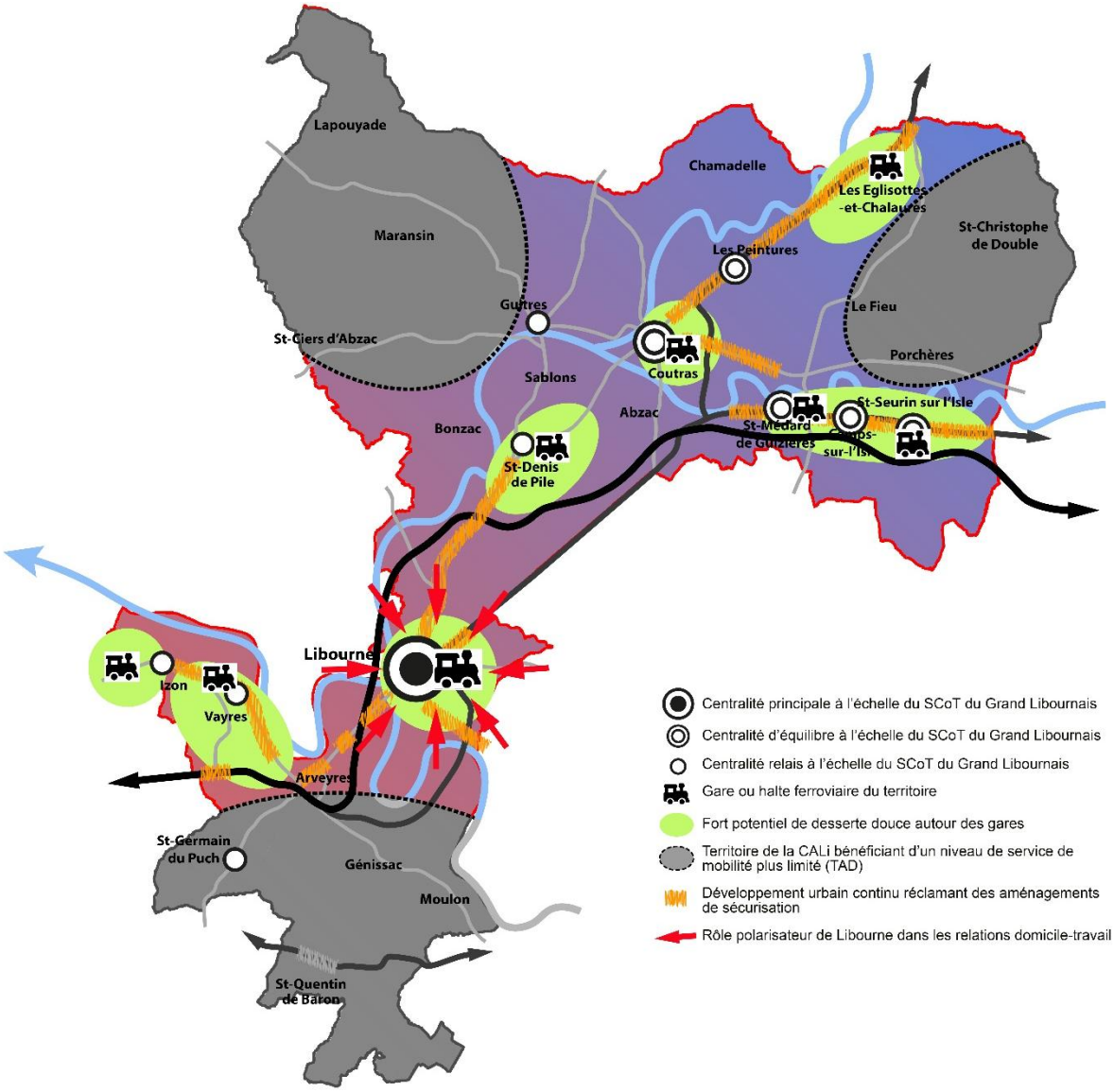
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit permettre de s'affranchir de certaines tendances ou menaces qui se font jour :

- Un accroissement démographique qui renvoie à un objectif de reconquête de la ressource en eau potable sur des espaces géographique d'ores et déjà sous tension ;
- Le réchauffement climatique aux multiples effets (assecs plus fréquents des cours d'eau), espaces agricoles et naturels impactés et augmentation des risques (feux de forêt…) ;
- Dans un contexte de déprise agricole et de crise viticole (y compris dans des secteurs jusqu'à ce jour préservés tels que l'Entre-Deux-Mers), assister à une poursuite de la banalisation des espaces ruraux par l'apparition de friches agricoles ou d'une urbanisation impactante sur les paysages ;
- Une banalisation des paysages par l'étalement urbain et le mitage qui contribuent à l'artificialisation des sols, la fragmentation des milieux et la perte de biodiversité. De même, la plupart des entrées de villes, y compris au contact d'espaces de renommée mondiale (Pomerol, Saint-Emilion, etc…) sont concernées. La tendance de certaines activités à utiliser les opportunités de façades le long des voies contribue également au phénomène ;
- Un contexte de fragilisation des milieux boisés, de défrichement fort des espaces boisés et destruction de milieux naturels d'intérêt écologique et paysager notable (TVB).

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. … DEMOGRAPHIE ET LA QUESTION DE LA MOBILITE…



A. ATOUTS ET OPPORTUNITES…

- Un territoire attractif avec un accueil constant de population qui amène la Cali à consolider sa position de 2ème agglomération de Gironde ;
- Libourne, une centralité forte polarisatrice d'un réel bassin de vie et d'emplois, regroupant les fonctions premières du territoire et des équipements de tout premier ordre tel que l'hôpital : Libourne comme bassin de vie et d'emplois ;
- Un réseau de transport en commun complet et fonctionnel (train, Calibus), avec en particulier un maillage remarquable du territoire en transport ferroviaire : plus de 63% de la population réside à moins de 15 minutes à vélo d'une gare ;
- Des flux domicile-travail presque équilibrés avec Bordeaux Métropole, mais surtout une mobilité de proximité (intra-communale et intercommunale) très importante, justifiant les investissements déjà engagés dans ce domaine par la Cali et permettant d'envisager le développement des mobilités douces. Ainsi, une nouvelle approche de la compétence mobilité est en œuvre, permettant d'envisager une action sur tous les pans de la mobilité.

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 être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une opportunité pour :

- S'appuyer sur les gares comme levier de développement urbain (Libourne, Coutras, St-Médard de Guizières …) : opportunité d'intensifier les multiples fonctions des centralités autour de l'intermodalité ;
- S'appuyer sur les gares comme outils de nouvelles pratiques étendues de mobilité… et donc d'appropriation d'évolution des modes de vie qui doit se traduire par un cadre de vie à faire évoluer en conséquence (infrastructures, équipements…) ;
- S'appuyer sur des espaces d'activités pensés ou repensés dans une logique de connectivité accrue, ainsi que sur une évolution des entreprises de plus en plus favorable à une réflexion sur la mobilité durable ;
- S'appuyer sur les très importants flux intra-Cali pour poursuivre la déclinaison et la complémentarité des modes de déplacement à l'échelle du territoire : une offre structurante autour de l'armature ferroviaire à accompagner dans un cadre partenarial (RER Métropolitain dont le déploiement doit se poursuivre), en complémentarité des offres Calibus qui drainent l'ensemble du territoire.

B. FAIBLESSES ET MENACES…

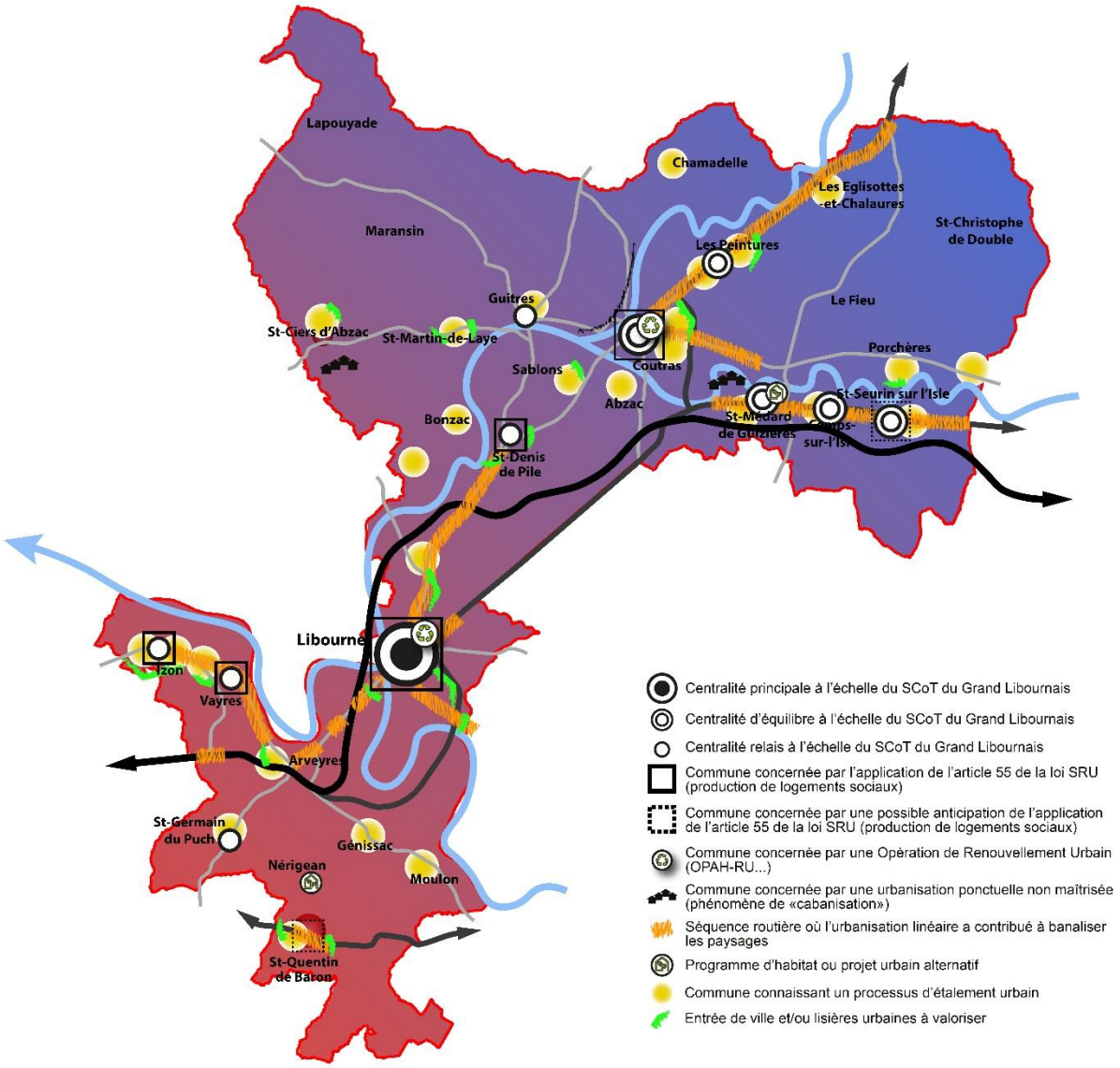
- Un territoire inégalement attractif et à un niveau bien inférieur aux projections du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Un vieillissement de la population marqué, particulièrement marqué sur les franges nord-est du territoire de la Cali ;
- Une très forte centralisation du bassin d'emplois à Libourne qui catalyse une part importante des flux de circulation et d'activités de cette partie du territoire girondin (et donc au-delà des strictes limites administratives de la Cali) ;
- Dans un contexte de forte proximité de Bordeaux Métropole, des flux pendulaires importants à gérer avec des séquences routières potentiellement encombrées ;
- Au regard de son identité rurale, un territoire inégalement pourvu en solutions de mobilités alternatives à la voiture, avec de fait, une complexité de mise en œuvre plus importante. Ainsi, structurellement, un nombre important de hameaux à l'écart des offres de transport, mais un fort potentiel du TAD en développement.

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit permettre de s'affranchir de certaines tendances ou menaces qui se font jour :

- Au regard de la problématique de gestion de la ressource et desserte en eau potable d'une grande partie du territoire de la Cali, une difficulté technique et administrative de premier plan à poursuivre l'accueil de population sur la partie la plus tendue du territoire et des investissements importants à envisager pour mettre à niveau les infrastructures (réseaux,...) ;
- Une poursuite du vieillissement de la population pourrait compromettre la pérennité de certains équipements, et la vitalité de certaines communes (exemple des infrastructures sportives importantes à Saint-Seurin sur l'Isle…) ;
- Des cœurs de bourg traversés par des infrastructures routières densément circulées et difficilement compatibles avec les objectifs de pacification de la circulation ;
- De fait, un manque d'infrastructures et équipements sécurisant favorables à la pratique des mobilités douces (vélos, piétons)… dans un écosystème d'intervenant mobilité faiblement développé (associations, opérateurs autre que transport...).

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. … URBANISME ET HABITAT…



A. ATOUTS ET OPPORTUNITES…

- Un territoire attractif en lien avec la proximité de la Métropole Bordelaise mais également le rôle majeur porté par la ville de Libourne ;
- Un réseau de transport en commun performant qui modifie la géographie et valorise les fonctions intermodales de certaines communes de La Cali. Ainsi, plus de 63% de la population réside à moins de 15 minutes à vélo d'une gare ;
- Une réelle capacité de production de logements au sein des enveloppes agglomérées au regard d'un tissu urbain globalement dominé par le modèle pavillonnaire et dans un contexte de pression foncière grandissante depuis la partie sud-ouest de la Cali ;
- Une « armature territoriale » SCoT qui garde en partie sa pertinence même si des évolutions sont à relever. Elles sont marquées aussi bien par la perte de dynamisme de certaines communes que l'émergence de nouvelles.

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 être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une opportunité pour :

- Inscrire un volet programmatique plus fort dans le PLUi (en déclinaison du PLH) pour assurer une bonne réponse à l'évolution démographique (vieillissement de la population, nécessité de petits logements, accessibilité …). Des outils existent : OAP, servitudes de mixité sociale, règlement écrit du PLUi, servitude de taille de logement … ;
- Au regard du fort potentiel de densification au sein des enveloppes agglomérées, le PLUi peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF… au moins sur le volet « habitat » ;
- Les quartiers autour des gares peuvent devenir des secteurs à fortes ambitions de développement et de valorisation du projet urbain à l'échelle de la Cali ;
- Une actualisation de l'organisation du territoire autour de ses centralités semble possible pour mieux faire coïncider le projet de développement territorial, les investissements à réaliser, au regard des dynamiques en cours.

B. FAIBLESSES ET MENACES…

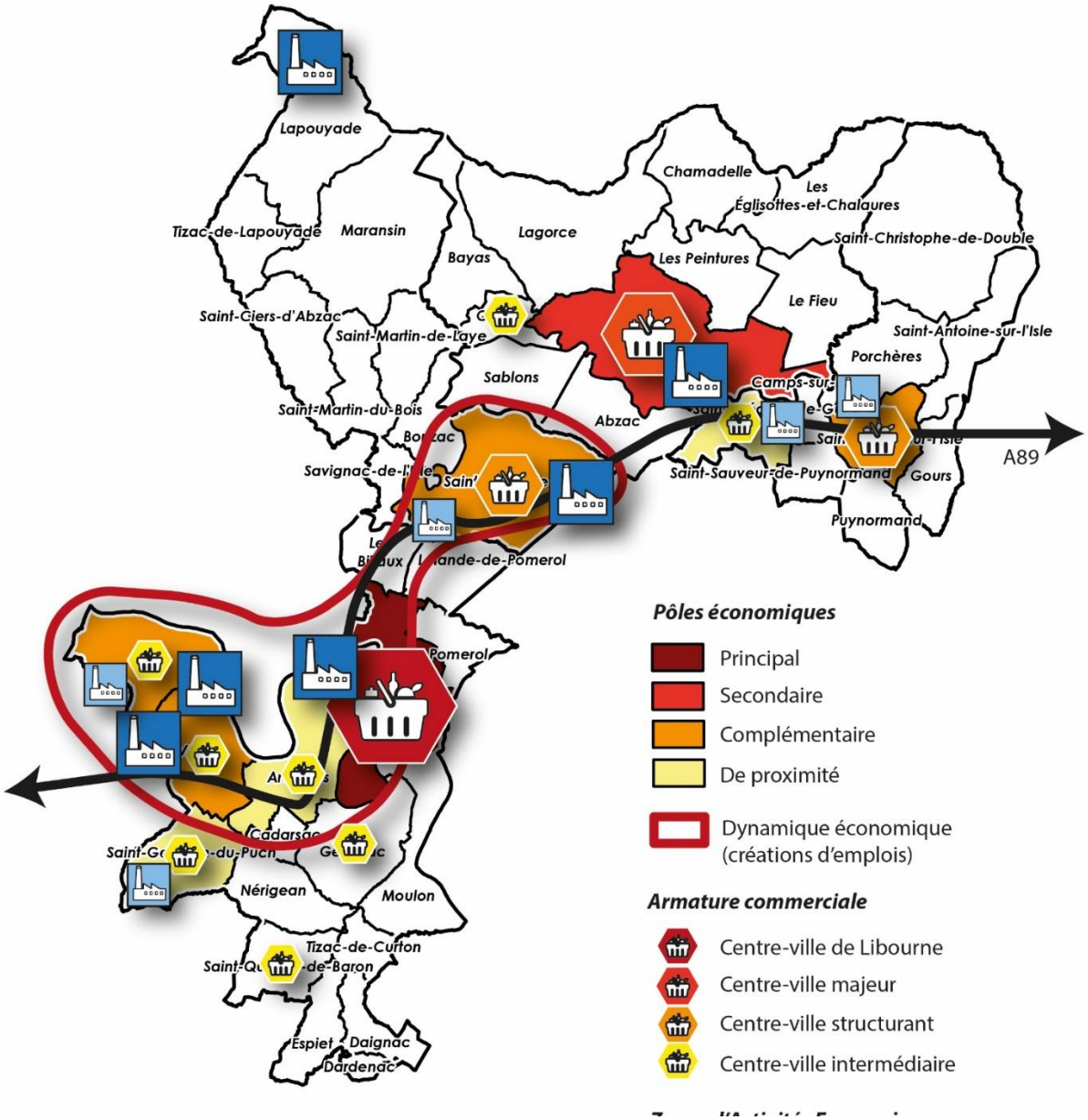
- Un territoire actuellement inégalement outillé en matière d'urbanisme règlementaire, ce qui a un réel impact dans la maîtrise des modalités de développement et d'intégration de l'urbanisation, en particulier dans les communes rurales soumises à pression foncière ;
- Cette même pression foncière engendre un processus de densification qui est peu maîtrisé sur une très grande partie de La Cali ;
- Un retard important à rattraper en matière de mixité de logements : « SRU » (Vayres, Izon, Arveyres, Coutras …) certes, mais aussi dans l'équilibre du parc de logements à atteindre avec la nécessité de certains types de logements (petits types, logements adaptés aux séniors ou aux étudiants …) ;
- Règlementairement peu de communes concernées par l'obligation de 25% de logements sociaux (SRU) alors qu'une plus grande partie du territoire en a besoin. Ainsi, il peut être relevé l'existence d'un parc de logement social « de fait », particulièrement dégradé sur le marché privé qui induit des situations de « mal logement ».
- Des contraintes règlementaires fortes sur les parties les plus urbaines du territoire (PPRi) ou le plus sous pression (PPRMT et ressource en eau).

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit permettre de s'affranchir de certaines tendances ou menaces qui se font jour :

- Au regard de la problématique de gestion de la ressource et desserte en eau potable d'une grande partie du territoire de la Cali, une difficulté technique et administrative de premier plan à poursuivre l'accueil de population, et donc la réalisation de nouveaux logements sur la partie la plus tendue du territoire ;
- Une poursuite du processus de densification sans maîtrise de la forme et du programme ;
- Une poursuite de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier qui limite l'accès au parcours résidentiel pour les ménages sur le territoire de la Cali.

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. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SERVICES DE PROXIMITE…



A. ATOUTS ET OPPORTUNITES MIS EN AVANT…

- La Cali constitue un pôle d'emplois majeur et attractif (93 emplois pour 100 actifs occupés résidents)
- Libourne joue son rôle de pôle majeur du territoire et constitue une véritable « locomotive » pour le territoire : pôle économique et commercial structurant départemental ;
- De fortes centralités commerciales, de services et d'équipements qui sont des atouts majeurs ;
- Une structure de ZAE stratégiques à l'échelle supra-territoriale, et une stratégie déployée au sein du Schéma d'Attractivité Economique du Grand Libournais.

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une opportunité pour :

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

- Soutenir l'évolution positive qui amène à une augmentation plus rapide du nombre d'emplois que du nombre d'habitants ;
- Soutenir les centralités qui maintiennent un haut niveau d'offre d'équipements et de services et faire que Libourne ne soit pas la seule « locomotive » de la Cali mais tracte derrière elle d'autres communes porteuses de fonctions territoriales ;
- Une dynamique industrielle notable portée sur le Sud Libournais ;
- Un potentiel à appréhender en termes de remobilisation de friches ou encore de désimperméabilisation des sols (renaturation).

B. FAIBLESSES ET MENACES…

- La concurrence économique de Bordeaux Métropole ;
- En règle générale, des espaces économiques et commerciaux de faible qualité urbaine et paysagère. Mais également, une faible qualité d'insertions paysagère de la RN89, que la Cali pourrait prolonger sans un effort qui doit être clairement affirmé ;
- Une attractivité portée quasi-exclusivement sur les actifs de plus de 55 ans, donc la difficulté d'attirer la jeune génération d'actifs ;
- Un déclin de l'économie productive (agriculture, industrie) à l'échelle de La Cali.

Sans être exhaustif, l'ensemble de ces éléments constitue autant de pistes de réflexion à interroger pour s'inscrire vers un mode de développement du territoire cohérent et durable. Ainsi, la conception du projet de territoire via le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit permettre de s'affranchir de certaines tendances ou menaces qui se font jour :

- Une évolution de l'emploi (très) différente sur le territoire : nombre d'emplois, catégories socio-professionnelles, qui nécessite une stratégie d'ajustement et d'adaptation au plus près des atouts et faiblesses de chaque secteur géographique de la Cali ;
- Le développement d'une offre de services / commerces / équipements en périphérie des centres-villes / bourgs qui doit être contrôlé de manière à ce que la logique de concurrence ne prenne pas le dessus sur la logique de complémentarité ;
- Une faible coordination de la stratégie foncière économique à l'échelle de La Cali au moment où le SCoT entre en révision, qui nécessite de poser les fondements du développement territorial en lien avec les autres thématiques ;
- Une qualité trop faible des espaces d'activités qui ne permettrait pas de démarquer la Communauté d'Agglomération du Libournais des autres territoires girondins.

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. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

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. ESPACES NATURELS REMARQUABLES

SYNTHESE

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).

Par ailleurs, plusieurs sites destinés à l'application de mesures compensatoires sont recensés sur le territoire de la CALI.

Enfin, notons que de nombreuses stations de flore patrimoniale sont recensées sur le territoire. Les inventaires réalisés dans le cadre de la définition des zones à urbaniser du PLUi permettront de préciser ces données.

L'ensemble de ces zonages sont représentés sur la carte de synthèse suivante.

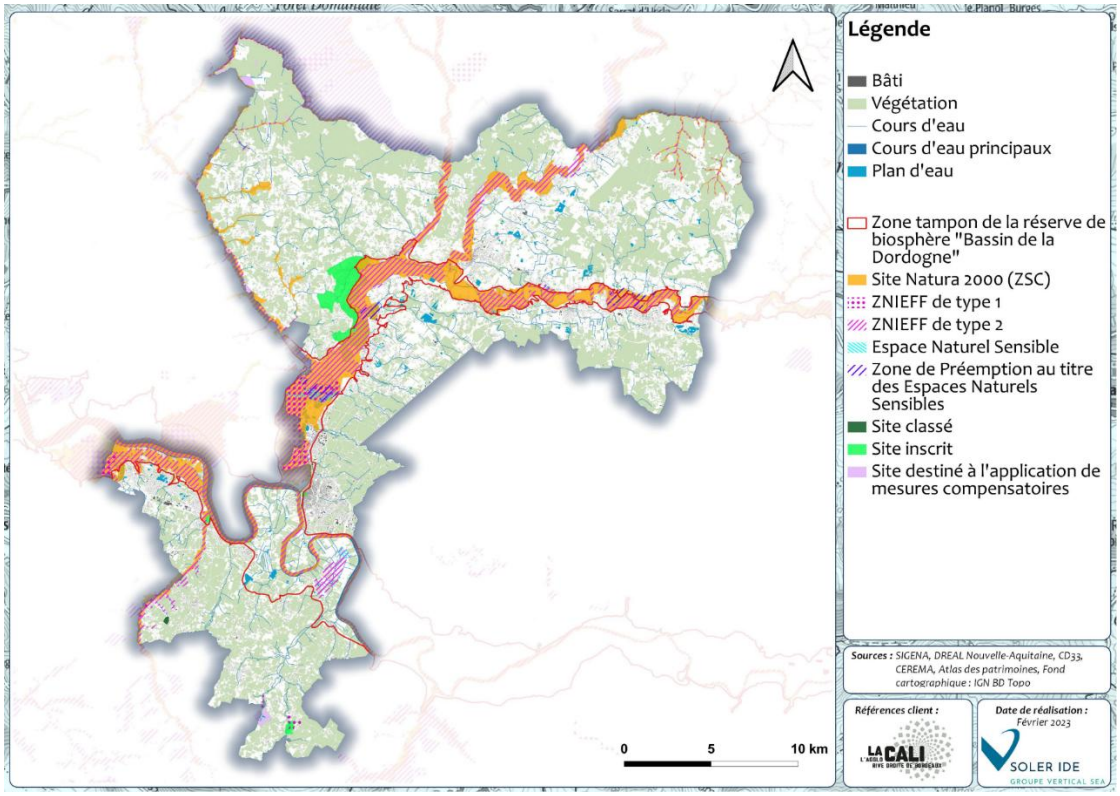


Figure 1 : Synthèse des zonages du patrimoine naturel au droit du territoire de la CALI

NB : par souci de lisibilité, les stations de flore patrimoniale recensées par le CBNSA ne sont pas représentées sur la carte.

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. PRINCIPAUX HABITATS NATURELS

SYNTHESE

Le territoire de la CALI présente trois grands types d'habitats naturels :

- 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.
-

Les habitats naturels du territoire sont affectés par différents facteurs de vulnérabilité, qui peuvent être d'origine naturelle ou anthropique. Ainsi, les principaux facteurs de vulnérabilité des milieux humides et aquatiques sont le développement de l'agriculture intensive et de l'urbanisation, l'exploitation de gravières, la prolifération d'espèces exotiques envahissantes, et la modification des prairies humides (déprise agricole ou plantation d'arbres). Les milieux boisés sont quant à eux soumis à la sylviculture intensive en monoculture et au déboisement. Enfin, les enjeux identifiés sur les milieux ouverts et semi-ouverts sont l'intensification des pratiques agricoles, la fermeture des milieux, et le développement de l'urbanisation.

La carte suivante présente la synthèse des habitats naturels du territoire.

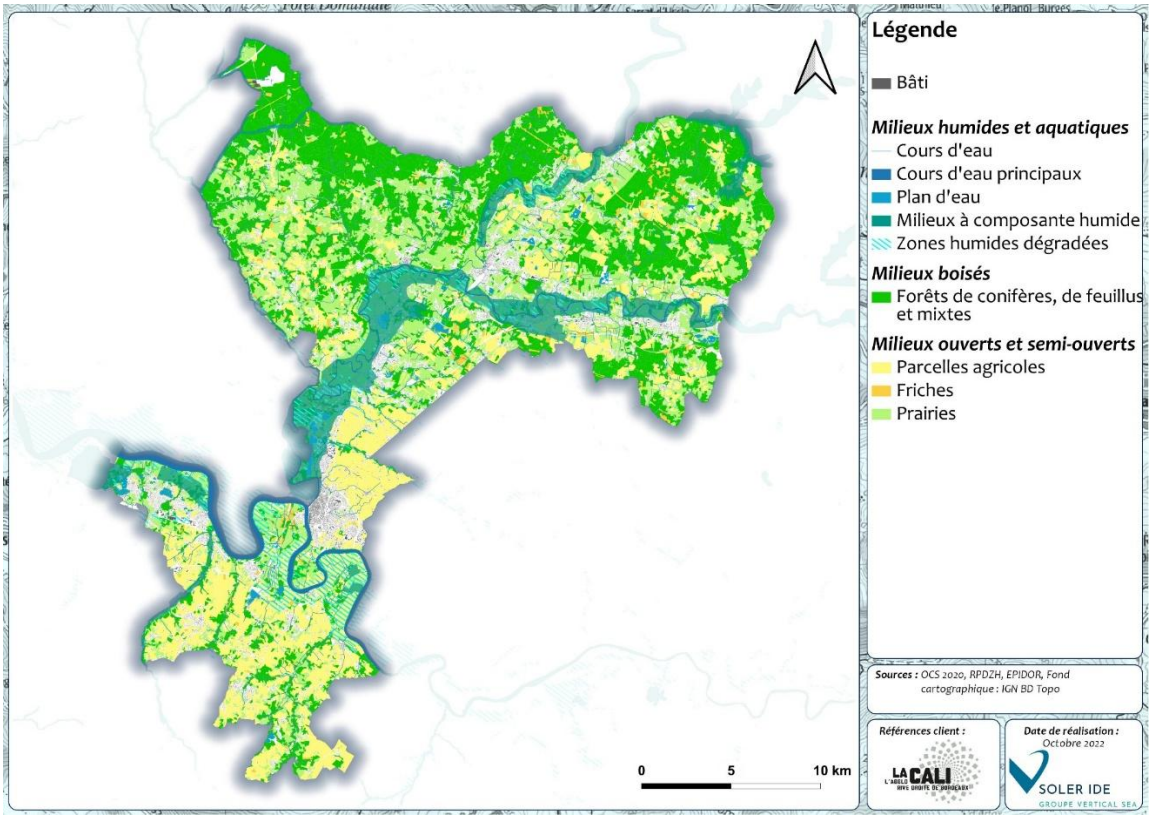


Figure 2 : Synthèse des habitats naturels au droit du territoire de la CALI

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

C. TRAME VERTE ET BLEUE

SYNTHESE

Le tableau suivant présente une synthèse de la trame verte et bleue du territoire de la CALI par type de milieux, et propose des recommandations associées.

Type de milieux	Synthèse de la TVB du territoire	Recommandations
Milieux boisés	Les principaux réservoirs de biodiversité boisés sont les massifs du Pays de Gabaye, de la Double, et du Landais. Le continuum des milieux boisés dans la partie nord du territoire permet de favoriser les continuités écologiques. Cependant, ces trois massifs ne sont que peu reliés entre eux, étant séparés par les vallées alluviales de la Dronne et de l'Isle, et par l'urbanisation. De plus, la partie sud du territoire présente quelques boisements, insérés au sein du continuum viticole. Il est à noter que les massifs boisés des parties nord et sud du territoire sont peu connectés entre eux, du fait de la prédominance de l'urbanisation et du continuum viticole dans la région de Libourne ; ce secteur constitue un espace imperméable pour les espèces inféodées aux milieux boisés.	• 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 des haies arborées entre les parcelles agricoles
Milieux ouverts et semi-ouverts	Le continuum viticole prédomine dans les parties centrale et sud du territoire. Ces espaces présentent une faible naturalité. En particulier, concernant le vignoble de Libourne et Pomerol, l'absence de haies et de boisement entre les parcelles viticoles en fait un secteur peu perméable d'un point de vue écologique. Les petits boisements et bosquets sont un peu plus présents au sud. Dans la partie nord du territoire, les milieux ouverts et semi-ouverts sont plus diversifiés et sont constitués de prairies, vignobles et grandes cultures, côtoyant des espaces boisés. Ces milieux sont susceptibles d'accueillir une	• 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 • 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

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 plus variée que les grands espaces viticoles.	appauvrissement de la biodiversité
Milieux humides et aquatiques	Le réseau hydrographique du territoire constitue la sous-trame des milieux humides et aquatiques. En particulier, les principaux cours d'eau du territoire et leur vallée alluviale (Dordogne, Isle, Dronne, Gestas, Lary, Saye, etc...) constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Le massif de la Double constitue également un réservoir de biodiversité des milieux humides. Plusieurs ouvrages sur les cours d'eau sont recensés (seuils, barrages, usines hydroélectriques...), susceptibles de constituer un obstacle à l'écoulement, et donc une discontinuité écologique. Cependant, des aménagements de passe à poissons, comme sur la Dronne à Coutras, permettent de maintenir les continuités pour garantir la bonne circulation des espèces.	• 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)
Milieux urbains	Les discontinuités écologiques sur le territoire sont liées à l'urbanisation (en particulier, les taches urbaines de Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Saint-Médard-de-Guizières et Saint-Seurin-sur-l'Isle sont les plus étendues), aux infrastructures de transport (autoroute, routes départementales, voie ferrée), et aux ouvrages sur les cours d'eau (seuils, barrages...). En particulier, la tache urbaine de Libourne, très étalée, empêche la bonne perméabilité écologique entre les parties nord et sud du territoire. Quelques éléments reconnectants sont notamment identifiés : deux tronçons de l'A89 surélevés, au niveau de la plaine alluviale de l'Isle, et des passes à poissons au niveau d'ouvrages hydrauliques, comme sur la commune de Coutras.	• Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels • Maintenir les continuités écologiques dans le cadre de nouvelles infrastructures de transport • Maintenir voire restaurer les continuités écologiques au niveau des aménagements sur les cours d'eau (installation de passes à poissons) • 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, ...)

Tableau 17 : Synthèse de la trame verte et bleue du territoire de la CALI par type de milieux et recommandations

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

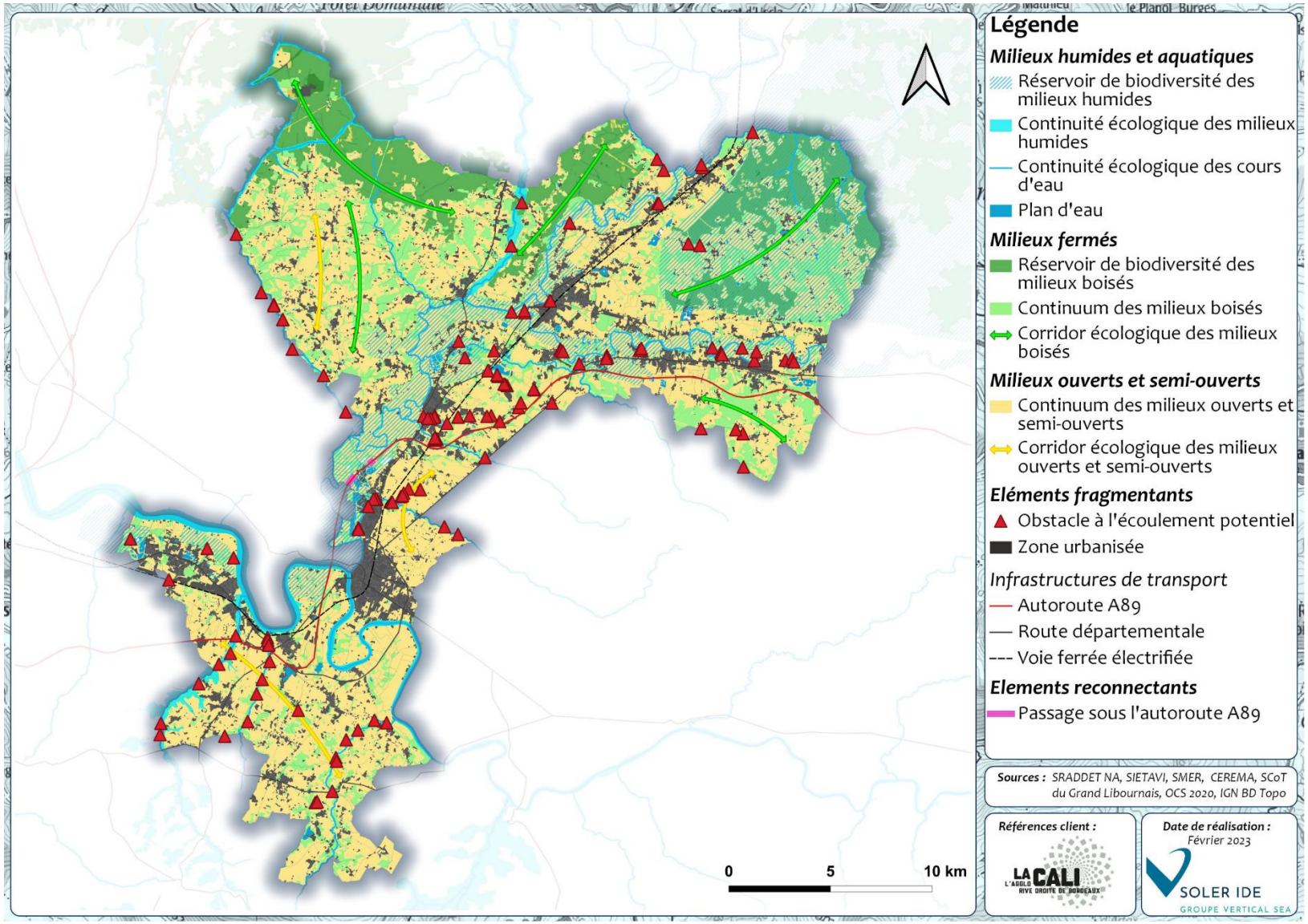


Figure 3 : Trame Verte et Bleue du territoire de la CALI

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

D.SYNTHESE : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Une synthèse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (matrice AFOM) au droit du territoire de la CALI au regard des milieux naturels et de la biodiversité est présentée ci-dessous.

Les grands enjeux concernant cette thématique sont synthétisés ci-dessous.

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

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 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

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. PAYSAGE

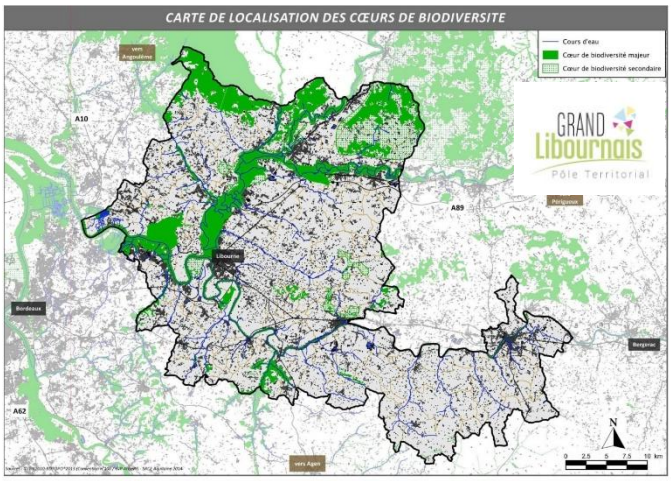
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 PAYSAGE

1. LES DOCUMENTS CADRES EN MATIERE DE PAYSAGE

LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS : CŒUR DE BIODIVERSITE



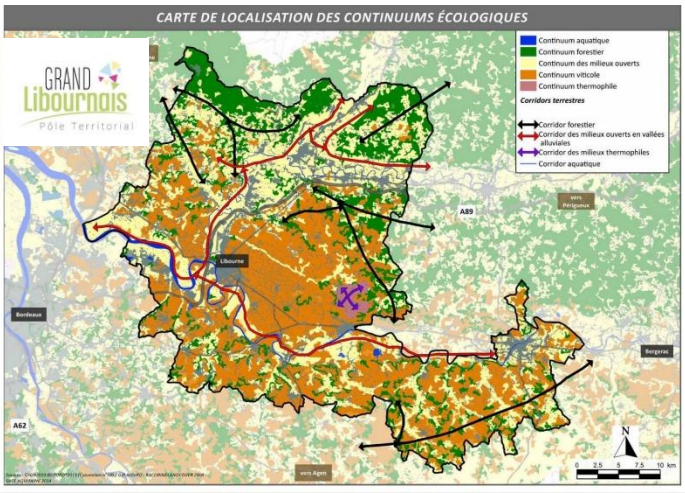
Prescriptions de cadrage

Pour garantir la protection des « cœurs de biodiversité majeurs » et de préserver leur fonctionnalité, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier, localiser et délimiter ces espaces à l'échelle locale. (Protéger par une traduction règlementaire et un zonage spécifique).

- Proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation. Leurs règlements écrits et graphiques doivent prévoir des coupures

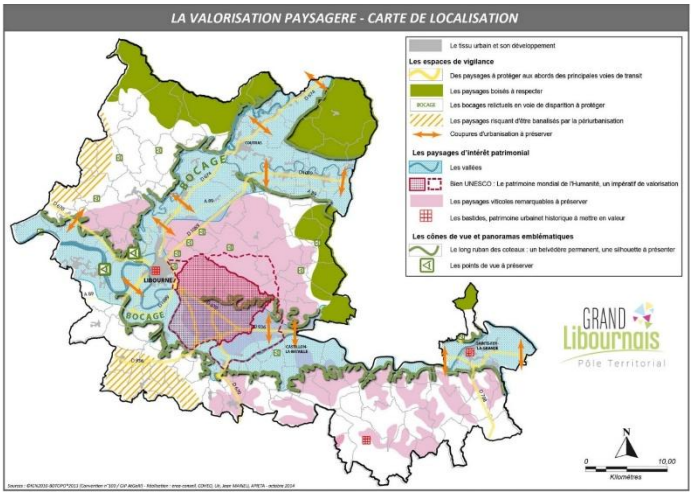
LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS : CONTINUUMS ECOLOGIQUES



Les futures opérations d'ensemble doivent, sauf les opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles
- Maintenir un minimum de 15 % de l'unité foncière du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts

C. LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS : VALORISATION PAYSAGERE



Le SCOT du Grand Libournais propose des grandes directions pour le paysage, avec lesquelles le PLUI de la CALI se doit d'être compatible.

La carte schématique sur la valorisation paysagère (ci-dessus) met en évidence les éléments suivants :

- Les espaces de vigilance

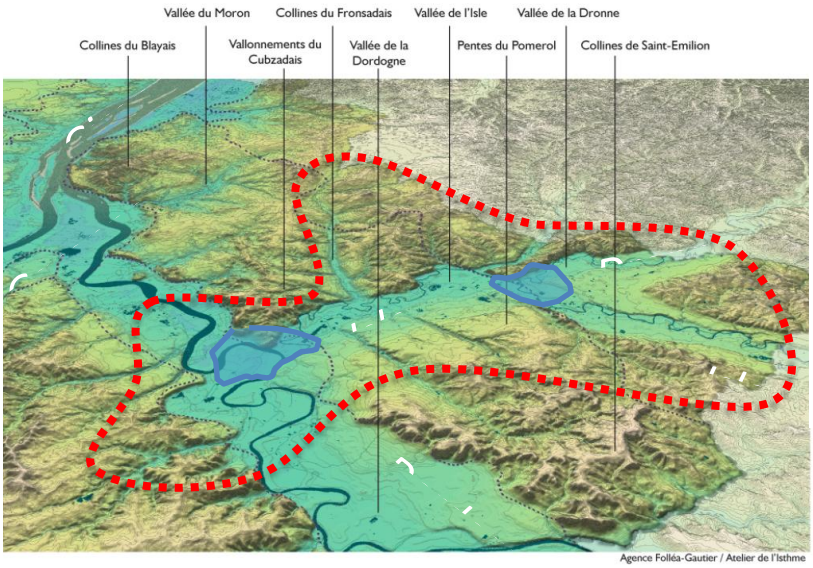
- Les paysages d'intérêt patrimonial :

- Les cônes de vues et panoramas emblématiques.

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. GEOGRAPHIE GENERALE ET ENTITES PAYSAGERES

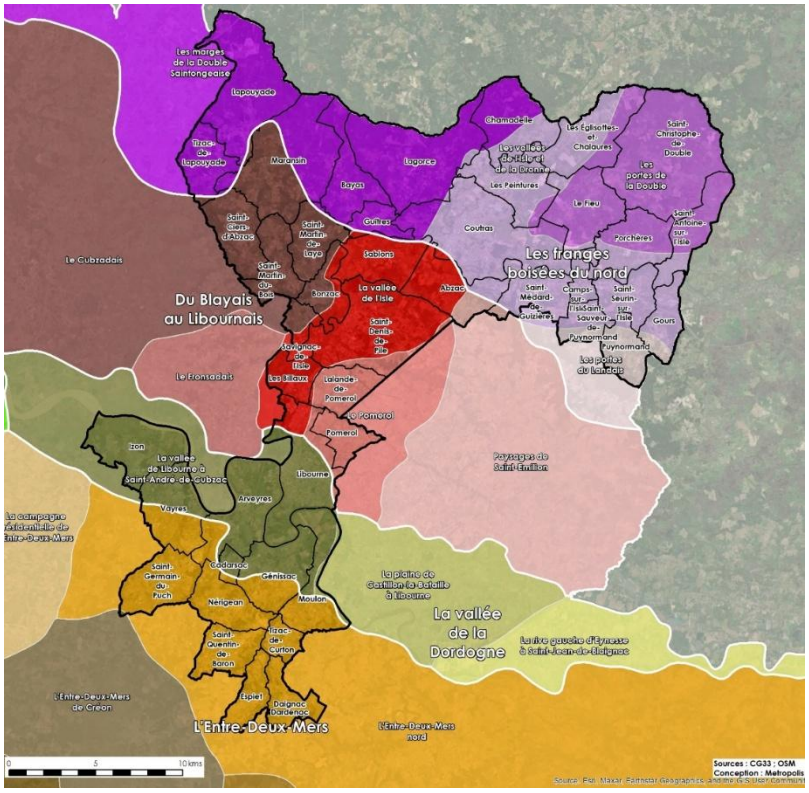
A. ANALYSE DU PAYSAGE



Le territoire de la CALI couvre une partie de 3 vallées, ainsi que 2 confluences de rivières :

- La vallée de la Dordogne
- La vallée de L'Isle
- La vallée de La Dronne
- Confluence de l'Isle avec la Dordogne
- Confluence de l'Isle avec la Dronne

Le territoire de la CALI présente des paysages diversifiés, en particulier du Nord au Sud. « L'atlas des Paysages de Gironde » distingue 4 grandes entités paysagères :



- 1 - Les franges boisées du nord

- 2 - Du Blayais au Libournais

- 3 - La vallée de la Dordogne

- 4 - L'entre deux mers

Sous-unités paysagères :

1 - Les franges boisées du nord

- Les marges de la double Saintongeaise
- Les portes de la Double
- Les vallées de l'Isle et de la Dronne
- Les portes du Landais

2 - Du Blayais au Libournais

- Le Cubzadais
- Le Fronsadais
- La vallée de l'Isle
- Le Pomerol
- Paysage de Saint-Emilion

3 - La vallée de la Dordogne

- La vallée de Libourne à
- Saint-André de Cubzac
- De la plaine de Castillon la Bataille à Libourne

4 - L'entre deux mers

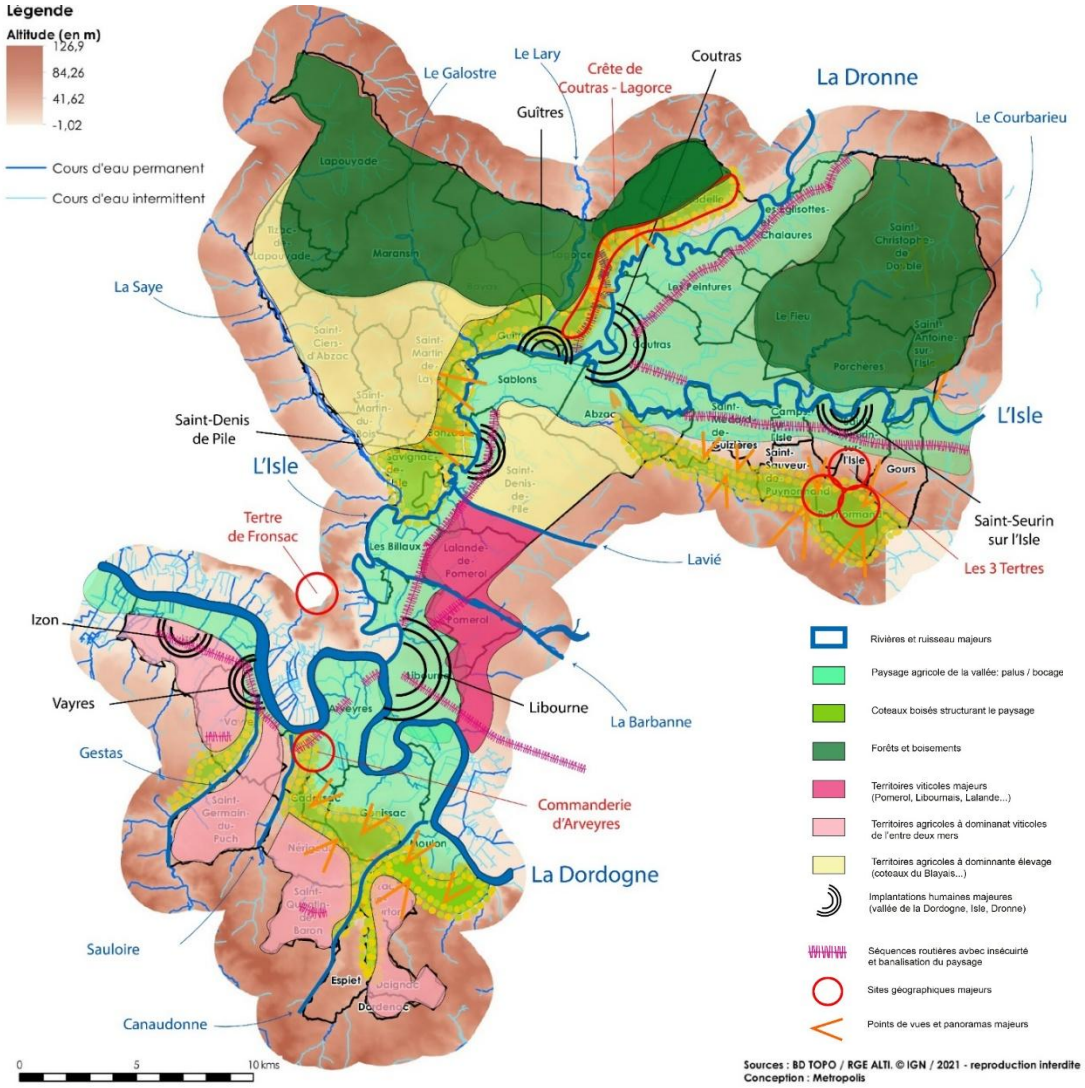
- La campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers
- L'Entre-deux-Mers nord

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

B. SYNTHESE

1. LES PAYSAGES DE LA CALI : ENJEUX DE PRESERVATION

A - SYNTHESE DE DIAGNOSTIC : LES PAYSAGES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAL



Source METROPLIS Carte de diagnostic du paysage - Les grands ensembles paysagers de la CALI

Synthèse du diagnostic paysager :

1- Des territoires paysagers de l'eau à préserver et à révéler :

- Des espaces paysager et bâti à valoriser
- Des paysages agricoles emblématiques à valoriser et à garder sous vigilance
- Des équilibres urbain - agricole à maintenir
- Des paysages naturels et forestiers à préserver à régénérer, et à développer

2- Des territoires de vallées présentant une certaine diversité végétale et paysagères à maintenir

3- Des coteaux boisés structurant le Grand Paysage à préserver, et enjeu de maintien 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

B. ENJEUX DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DES GRAND ENSEMBLES PAYSAGERS

Enjeux de préservation des grands ensembles paysagers et des équilibres naturels de la CALI

L'observation du paysage sur le territoire de la CALI permet de catégoriser les sensibilités du paysage vis-à-vis de diverses pressions. On constate une certaine pression des activités humaines exercée sur les milieux qui entraine une fragilisation des entités paysagères et du paysage perçu en général.

Carte des enjeux de préservation des grands ensembles paysagers en lien avec les équilibres naturels de la CALI (Production : 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

Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
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	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
Opportunités	**Menaces**
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	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

Les enjeux

- **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**

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

4. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

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.SOCLE GEOLOGIQUE

1. DES PLATEAUX CALCAIRES AU SUD, A LA DOUBLE SABLO ARGILEUSE AU NORD

Le Libournais est un pays fait de plateaux, autour de vallées alluviales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne.

Au sud, sur rive gauche de la Dordogne, se trouvent les plateaux de l'Entre-deux-Mers, avec la présence de la dalle calcaire stampienne, au-dessus de la vallée du fleuve.

Dans de multiples secteurs, les espaces calcaires ont été utilisés pour l'extraction de pierres pour la construction comme à Espiet, cette zone étant marquée par d'anciennes carrières abandonnées ; ce qui peut occasionner des problèmes d'effondrements et de stabilité du sol.

Au nord de la Dordogne, les couches calcaires vont en se réduisant. Le fin plateau, encore visible entre Pomerol et Saint-Genès-de-Castillon, se résume assez rapidement à des croupes qui s'enfouissent sous les couches sableuses de la Double et du Landais, ou à des buttes résiduelles à entourées de calcaire comme autour de Laruscade à l'ouest.

Au cœur du vignoble, les anciennes carrières ont été utilisées en chais, les grottes aménagées de manière résidentielle ou cultuelle (église monolithe de Saint-Emilion).

Partout, les vallées et vallons prennent de l'ampleur dans les molasses. Le paysage s'enfriche et se boise en allant vers le nord. Les villages significatifs s'établissent souvent dans des combes ou au rebord des corniches calcaires, en retrait de l'humidité de ces vallées au fond remblayé et hydromorphe.

A l'est de la CALI, on trouve l'habitat dispersé de Pomerol jusqu'à Saint-Emilion où de vrais châteaux sont implantés sur les sommets d'interfluves, au milieu de leurs parcs et à proximité de leurs chais.

Au Nord du territoire de la Cali, on bascule dans les paysages forestiers de la Double au Nord-Est et de la Double Saintongeaise au Nord-Ouest, avec des sols plutôt sablo-argileux.

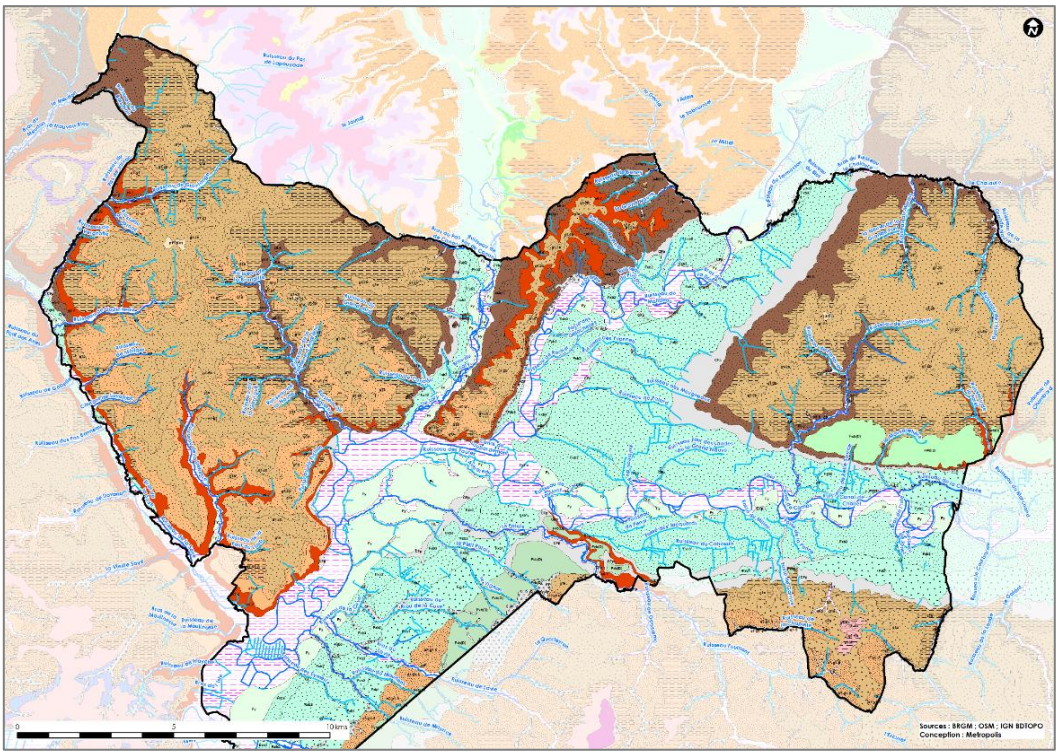
Au centre du territoire de la CALI en dehors des zones de plateaux et au bord des rivières, on trouve une succession de terrasses alluviales et des dépôts alluvionnaires. On trouve notamment la commune de Saint Denis de Pile dans cette configuration, au Nord de Libourne.

2. APPROCHE CARTOGRAPHIQUE

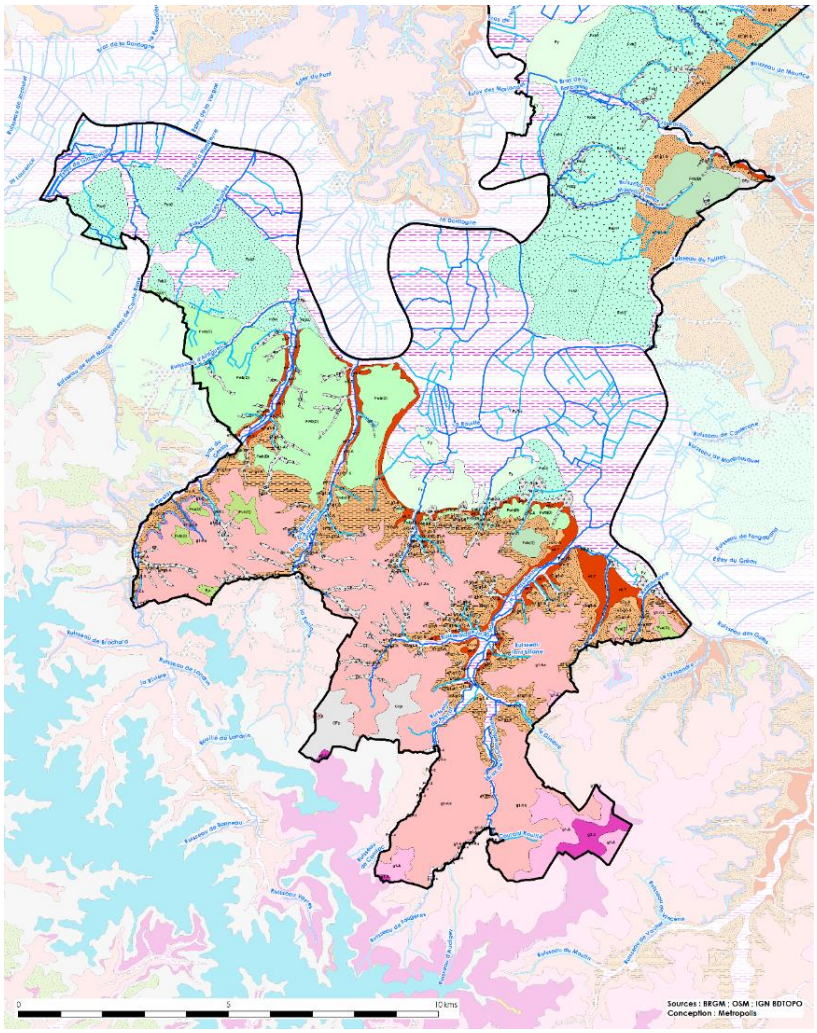
Les cartes suivantes présentent le contexte géologique au droit du territoire de la CA du Libournais.

Une légende détaillée est proposée dans le PLUIHD.

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 géologique BRGM - Extrait du Nord du territoire



Carte géologique BRGM - Extrait du Sud 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

B. SDAGE ADOUR-GARONNE

1. QUELQUES PREALABLES

A. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ADOUR-GARONNE

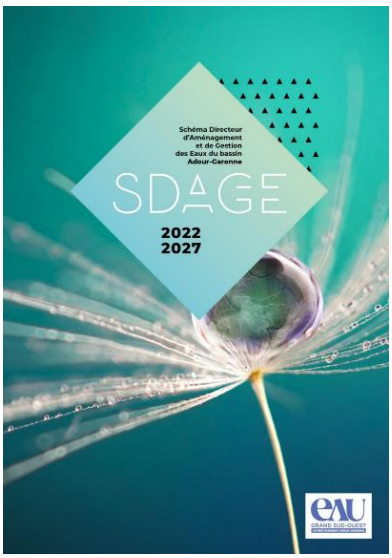
Source : site Gest'Eau ; Agence de l'Eau Adour-Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE)** est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (*voir encadré*) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux. Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La Communauté d'Agglomération du Libournais se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne. Les communes sont ainsi toutes concernées par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

Le SDAGE 2022-2027 en vigueur a établi 4 orientations fondamentales :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;



Le SDAGE : un document cadre majeur fixant la politique de l'eau à l'échelle du bassin Adour Garonne

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE en vigueur. Le SCOT, en tant que document dit « intégrateur », assure cette articulation.

B. LA DIRECTIVE CADRE EUROPEENNE SUR L'EAU, DITE « DCE »

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

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. LES EAUX SOUTERRAINES

C. DEFINITIONS

Qu'est-ce qu'une masse d'eau ?

Une **masse d'eau** correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

Qu'est-ce que le bon état d'une masse d'eau souterraine ?

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « bon état » global des masses d'eau souterraine. Le « bon état » global apparait pour les eaux souterraines lorsque les « bons états » chimique ET quantitatif sont atteints.

Le « bon état » chimique des eaux souterraines

Le « bon état » quantitatif des masses d'eau

Quelle est la différence entre « nappe libre » et « nappe captive » ?

On distingue deux types de nappes :

- les **nappes libres**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique.
- les **nappes captives**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique.

D. LES OBJECTIFS DE LA DCE POUR LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES LIEES AU TERRITOIRE DE LA CA DU LIBOURNAIS

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne (données figurant dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027))

Les tableaux suivants indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau souterraines situées au droit du territoire de la CA du Libournais.

Le premier indique le nom des masses d'eau souterraines, ainsi que leurs caractéristiques principales sur le plan hydraulique.

Le tableau suivant présente l'état chimique et l'état quantitatif mis en évidence par l'Agence de l'Eau dans le cadre du SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

L'Agence de l'Eau Adour Garonne précise les éléments suivants :

- ✓ L'évaluation de l'état chimique des eaux souterraines repose sur « le guide pour la mise à jour de l'état des lieux » d'août 2017 de la Direction de l'eau et de la Biodiversité du MTES.
- ✓ L'évaluation de l'état quantitatif repose sur « le guide pour la mise à jour de l'état des lieux » d'août 2017 de la Direction de l'eau et de la Biodiversité du MTES.

Il sera détaillé et expliqué dans le PLUIHD ce que signifie l' »Objectif Moins Strict » (OMS).

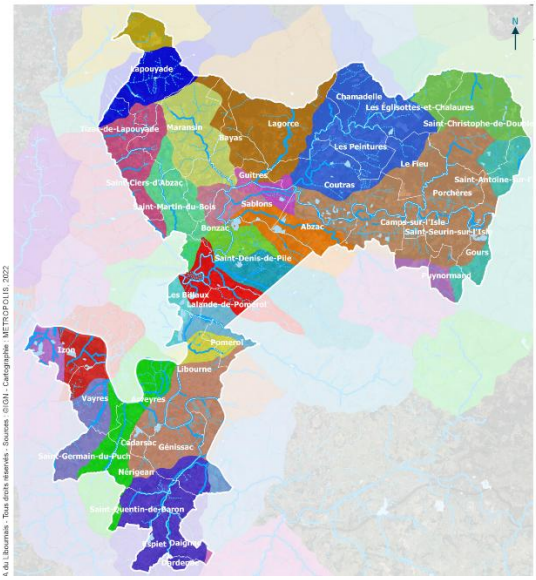
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

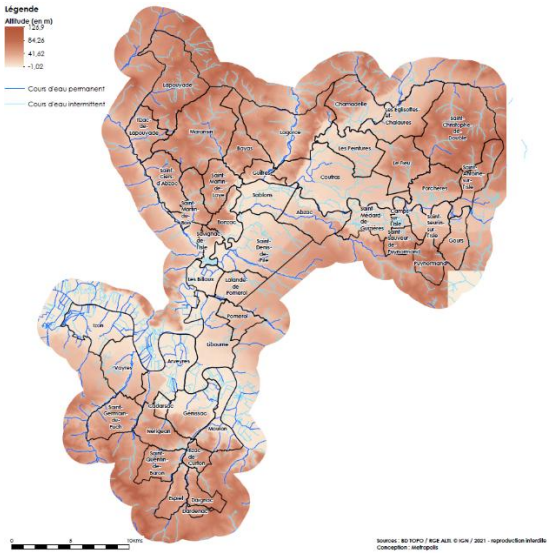
3. LES EAUX SUPERFICIELLES

E. CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET CARACTERISTIQUES LOCALES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne ; données du SANDRE - EauFrance

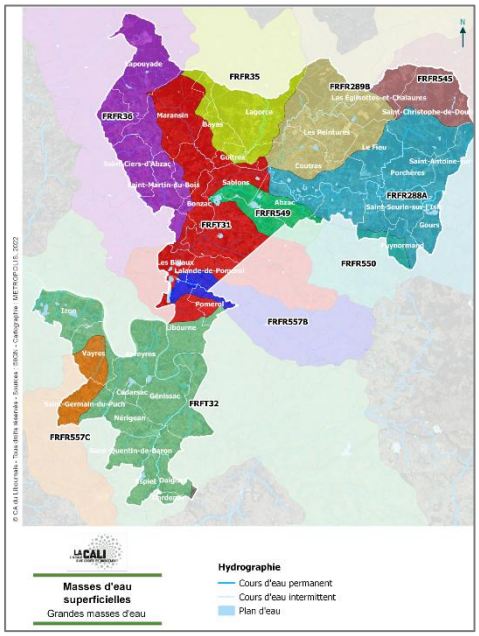
Les eaux superficielles comprennent eaux courantes, zones de source, cours d'eau, canaux, eaux stagnantes, retenues, étangs, lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau. La CA du Libournais est un territoire densément parcouru par les cours d'eau. Ceux-ci s'organisent en plus d'une vingtaine de bassins versants topographiques, qui s'articulent sur le territoire et le structurent.

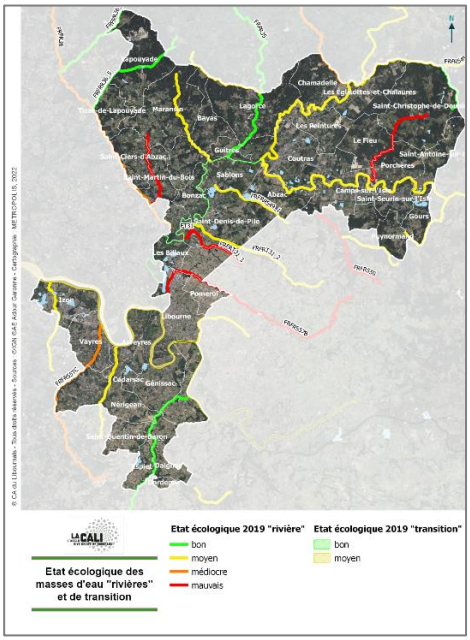




Si tous sont liés au grand bassin versant de la rivière Dordogne, ils ont pour corollaire plusieurs cours d'eau majeurs affluents de cette première :**l'Isle** et **la Dronne** :

F. LES OBJECTIFS DE LA DCE POUR LES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES LIEES AU TERRITOIRE DE LA CA DU LIBOURNAIS



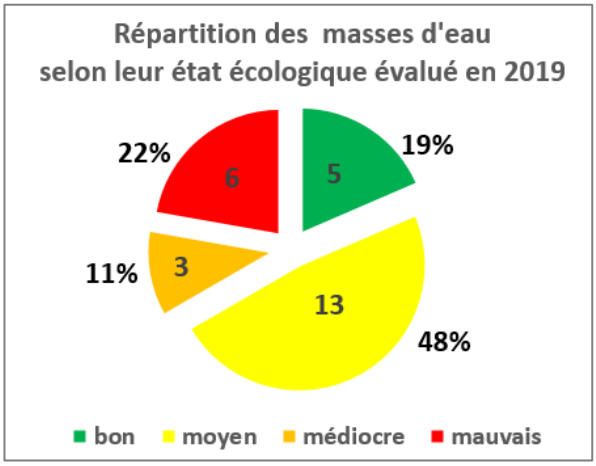


Les cartographies illustrent l'état des masses d'eau superficielles, et notamment « rivières » au droit du territoire de la CALI.

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

Ce qu'il faut retenir :

- Sur le plan chimique, seule la masse d'eau de « la Dronne du confluent de la Lizonne au confluent de l'Isle » montre un état évalué comme « mauvais » par l'Agence de l'Eau en 2019. Ceci s'explique par la présence de fluoranthène[1] et de sulfonate de perfluorooctane[2].
- Sur le plan écologique, de nombreuses masses d'eau présentent un état écologique dégradé, voire très dégradés. Ainsi, seuls 19% d'entre elles ont un état évalué comme « bon » par l'Agence de l'Eau dans le cadre du SDAGE Adour Garonne 2022-2027. Aucune ne présente un « très bon » état écologique.
- 7 masses d'eau ont un Objectif Moins Strict quant à l'atteinte du bon état écologique, associées aux cours d'eau suivants : la Dronne (FRFR289B), la Barbanne (FRFR557B), le Gestas (FRFR557C), le ruisseau le Courbarieu (FRFRR288A_9), le ruisseau de Vincène (FRFRR553_4), le Lavié (FRFRT31_2) et la Souloire (FRFRT32_10).



C. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Source : Gest'Eau ; site EPIDOR

Le territoire de la CA du Libournais est concerné par deux SAGE : le SAGE Isle Dronne et le SAGE Dordogne Atlantique, tous deux portés par EPIDOR. Les nappes profondes de Gironde font quant à elles l'objet d'un SAGE spécifique (☞ Voir chapitre consacré).

1. LE SAGE ISLE DRONNE

D'une superficie d'environ 7 500 km², il comprend 436 communes, une région (Nouvelle-Aquitaine) et 6 départements (Haute-Vienne, Corrèze, Dordogne, Charente, Charente-Maritime et Gironde). Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 août 2021. Il est ainsi actuellement en phase de mise en œuvre.

Les documents d'urbanisme (notamment SCOT, PLUI, PLU) devront être compatibles avec ce SAGE.

Les enjeux du SAGE sont :

- Maintenir ou améliorer la qualité de l'eau pour les usages et les milieux ;
- Partager la ressource entre les usages ;
- Préserver et reconquérir les rivières et les milieux humides ;

[1] Le fluoranthène fait partie des principaux constituants des goudrons lourds issus du charbon. Il est obtenu par distillation à haute température (353 à 385 °C) d'huile d'anthracène ou de brai.

[2] Les sulfonates de perfluorooctane (SPFO) sont des particules chimiques utilisées par l'industrie pour doter des matières comme le textile ou le papier d'une résistance à l'eau, aux huiles et aux graisses. Il a constitué jusqu'au début du siècle l'ingrédient essentiel du traitement Scotch Gard mis au point par la société 3M, pour l'imperméabilisation des tissus, du mobilier et des tapis.

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

- Réduire le risque inondation ;
- Améliorer la connaissance.
- Coordonner, sensibiliser et valoriser

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, EPIDOR met en évidence 12 dispositions à considérer particulièrement :

Disposition 1. Prendre en compte dans les documents d'urbanisme la capacité d'acceptation du milieu, des infrastructures d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et d'approvisionnement en eau potable.

Disposition 2. Identifier et protéger les éléments fixes du paysage, en lien avec la trame verte et bleue, dans les documents d'urbanisme

Disposition 29. Poursuivre les économies d'eau

Disposition 38. Inciter à la maîtrise foncière publique des bords de rivière

Disposition 40. Inventorier et protéger les zones humides

Disposition 41. Mettre en œuvre une compensation de la dégradation des zones humides

Disposition 42. Eviter l'implantation de peupleraies en zone humide et à défaut, les gérer selon des pratiques favorables à la biodiversité

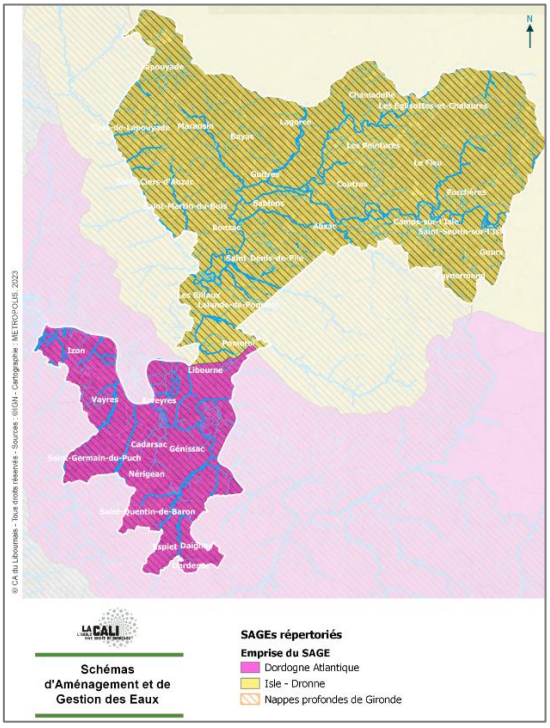
Disposition 46. Maintenir et restaurer le maillage de milieux humides et de boisements sur les secteurs à enjeux Loutre et Vison d'Europe

Disposition 53. Programmer l'amélioration de la connaissance des zones inondables, notamment grâce aux Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Disposition 54. Limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration dans les projets d'aménagement

Disposition 68. Poursuivre les travaux d'amélioration de la connaissance autour du risque d'inondation par ruissellement et diffuser l'information

Disposition 84. Développer la communication autour des espèces invasives et des pratiques de 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

2. LE SAGE DORDOGNE ATLANTIQUE

D'une superficie de l'ordre de 2 700 km², le périmètre du SAGE Dordogne Atlantique compris entre Limeuil (Dordogne) et Saint-André-de-Cubzac (Gironde), couvre 11% du bassin versant de la Dordogne.

Il concerne 1 Région (Nouvelle Aquitaine), 3 Départements (Dordogne, Gironde et Lot et Garonne), et 311 Communes (dont 180 entièrement sur le bassin hydrographique).

Le SAGE est en phase d'élaboration partie tendances et scénarii.

Le diagnostic du SAGE a donné lieu à l'identification de 11 enjeux :

- 6 rattachés à une motion de territorialisation : les palus / le bouchon vaseux / la nappe alluviale [de la Dordogne] / les affluents / domanialité, environnement, culture, patrimoine : vitrine du territoire / la continuité écologique.
- 4 plus thématisés : usages identitaires [viticulture, pêche, navigation/hydroélectricité, loisirs nautiques] / maintien d'un tissu industriel durable / ruissellement : résilience territoriale / aménagement du territoire et structuration.
- 1 enjeu plus général et intégrateur des problématiques non considérées comme primordiales et/ou faisant déjà l'objet de nombreuses actions ; son intitulé : « contribution à la mise en œuvre du SDAGE et à la DCE ».

La stratégie devrait permettre de prioriser les enjeux ; selon les débats ayant déjà eu cours, priorité pourrait être donné aux questions suivantes :

Les grands migrateur amphihalins	Objectif de conservation des poissons migrateurs pour laquelle le territoire a une forte responsabilité en matière de préservation ?
Les palus	Vocation à donner aux territoires situés à l'arrière des digues de basse Dordogne pour les rendre compatibles avec l'évolution climatique attendue
Les affluents	Adaptation des usages de l'eau et des pratiques d'occupation des sols face à l'intensification des épisodes de sécheresse et des étiages des cours d'eau ?
Les inondations/ruissellements	Occupation et usages des sols au droit des « chemin » de l'eau » ?
La nappe alluviale de la Dordogne	Modalités de préservation de zones de sauvegarde de la nappe pour le futur ?
La viticulture	Modèle d'exploitation durable de la vigne ?
Le bouchon vaseux	Evolution de la persistance dans la logique actuelle de gestion des flux liquides et solides ?
Domanialité, environnement, culture et patrimoine	Modalités de leur valorisation et de leur protection pour une mise au service du « bien vivre » sur le territoire ?
Travailler sur le territoire	Modèle résilient et durable pour les activités économiques ?
Aménagement du territoire	Stratégie d'aménagement intégratrice des milieux aquatiques et des milieux naturels associés ?

Source : EPIDOR – Note préparatoire pour le PLUI-HD

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 ZONAGES REGLEMENTAIRES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Le territoire de la CA du Libournais est concerné par les zonages règlementaires : « Zone de Répartition des Eaux », « Zones vulnérables » et « Zone Sensible » (données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne).

E. EAUX DE BAIGNADE

Source : Ministère des Affaires Sociales et de la Santé (consultation internet en janvier 2023)

Sur le territoire de la CA du Libournais, plusieurs sites de baignade font l'objet de ce suivi : le lac des Nauves à Coutras, les Terres Blanches à Espiet, les Dagueys à Libourne, et l'Isle à Porchères.

Lac des Nauves - COUTRAS	**Terres Blanches – ESPIET**
Les Dagueys - LIBOURNE	**L'Isle – PORCHERES – SAINT-SEURIN-S/ISLE**

3. PROJET SUR LE LAC DES NAUVES DE COUTRAS

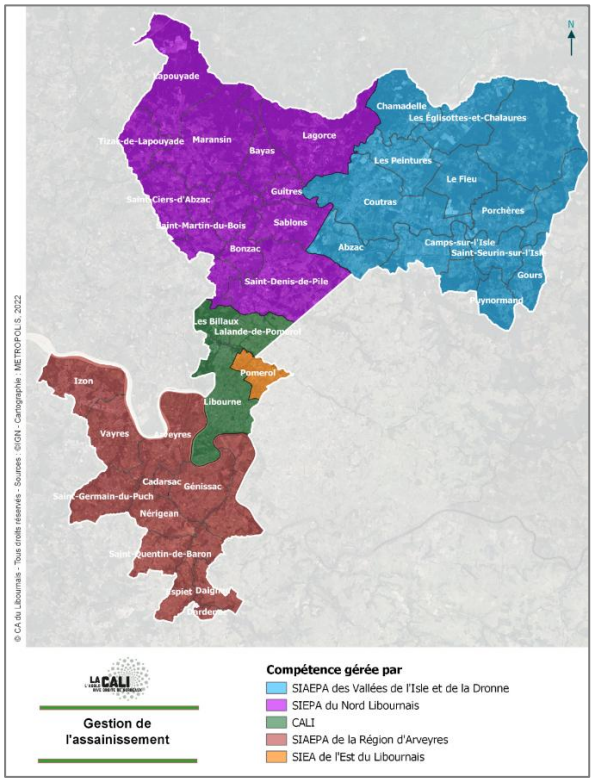
Le lac des Nauves a été acquis par la Ville en 2015, qui s'est attachée à mettre en valeur l'environnement de 26 hectares intégrant deux lacs de 10,64 et 4 hectares. La baignade surveillée est possible depuis 2019, avec une plage aménagée de 540 m². Dès l'été 2023, de nouveaux aménagements et de nouvelles activités familiales mises en place sur le site du lac, sont programmés. À l'horizon 2024/2025, la plage pourrait aussi bénéficier d'une mise en valeur complémentaire et s'agrandir. En tenant compte du cadre naturel du site, un bâtiment MNS-stockage-sanitaires devrait être créé, ainsi qu'un restaurant.

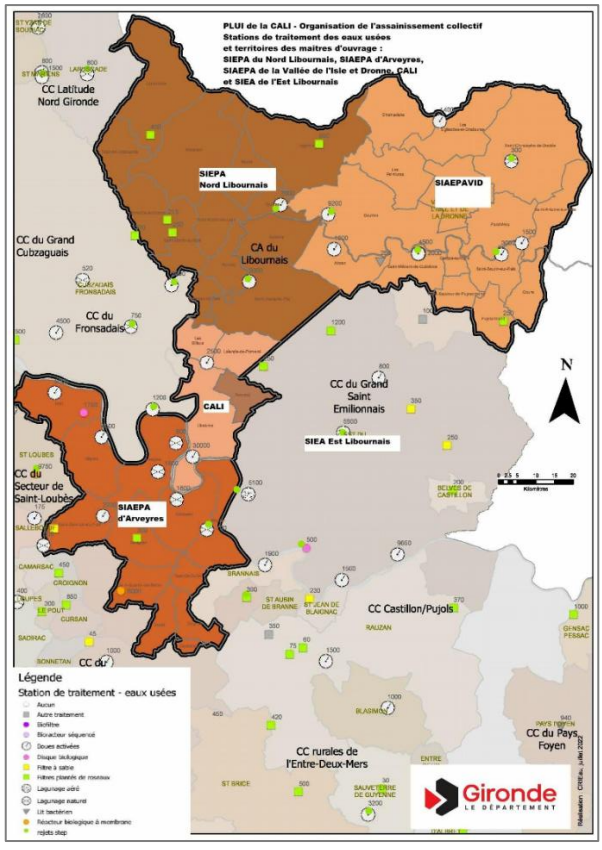
Projet du Lac des Nauves (source : article Le Résistant – janvier 2023)

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

F. L'ASSAINISSEMENT

1. QUELQUES RAPPELS





Ci-dessus : Assainissement collectif.

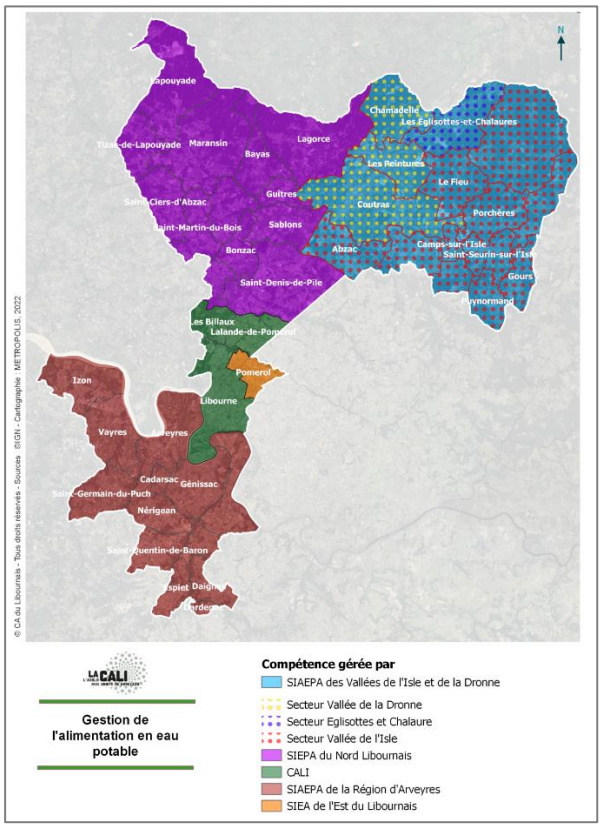
L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées. En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- *collectif (AC)* : lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement.
- *non collectif (ANC)* : la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (*source : Agence de l'Eau Adour Garonne*).

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. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. ORGANISATION AUTOUR DE LA RESSOURCE AEP



Depuis le 1er janvier 2020, la CA du Libournais assure la compétence « eau potable » sur son territoire. En fonction des secteurs de la CALI, la gestion de cette compétence est gérée soit directement par la CALI, soit par les syndicats qui se sont maintenus (Cf. carte ci-après).

2. LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

Le territoire de la CA du Libournais est alimenté quasi-exclusivement par les nappes souterraines profondes de l'Eocène. Celles-ci sont particulièrement exploitées sur le département girondin du fait de la grande qualité physico-chimique associée et de sa productivité, notamment pour la production d'eau potable.

Toutefois, ces nappes sont très (trop) fortement sollicitées et de nombreux secteurs girondins puisent des volumes d'eau brute supérieurs aux volumes autorisés par les différents arrêtés préfectoraux qui s'appliquent. Ceci s'explique notamment :

- **par l'attractivité de la Gironde, et à une population grandissante. Ceci est également vrai sur le territoire de la CA du Libournais, qui a connu un accroissement global de la population de plus de 7000 habitants entre 2008 et 2019. Ainsi, au niveau du périmètre communautaire, si le Nord du territoire semble disposer pour le moment d'une capacité résiduelle suffisante en termes de production AEP, la majeure partie du territoire de la CALI témoigne d'une ressource très « limitante ». Et notamment les secteurs soumis à de fortes pressions urbains (Izon-Vayres, Libourne, Saint-Quentin-de-Baron…) ;**
- **par des réseaux de distribution d'eau potable qui appellent à leur optimisation, afin de lutter contre les fuites sur les réseaux. Mais ces travaux d'amélioration sont de couteux investissements, qui nécessitent d'être anticipés et planifiés sur plusieurs années ;**

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 une sensibilisation des habitants aux enjeux de la ressource en eau et au rôle d'acteurs qu'ils peuvent tenir dans la politique de reconquête du bon état quantitatif des nappes profondes.**

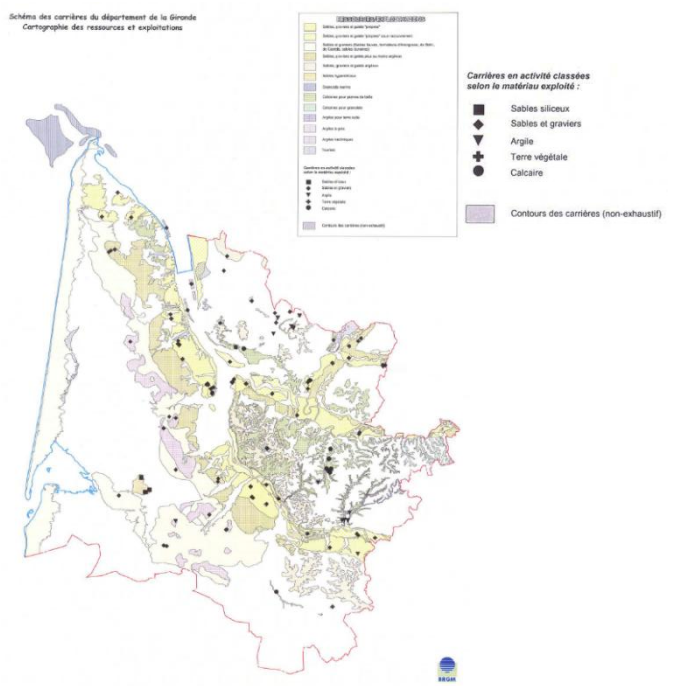
Dans le cadre du PLU intercommunal, il apparaît opportun de s'appuyer sur une approche multiple :

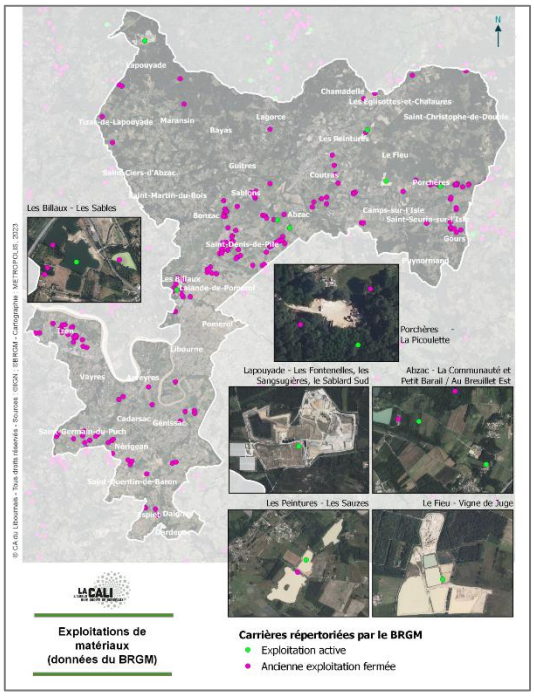
- **organiser un développement urbain, et *in fine* démographique, qui place l'accès durable à la ressource en eau potable comme un préalable : ceci suppose ainsi d'organiser une urbanisation en plusieurs temps (phasée), dont le caractère exécutoire peut s'appliquer à l'avancée des améliorations portées par les différents maîtres d'ouvrage.**
- **proposer, dans le PLUi-HD des règles d'urbanisme qui placent l'économie de la ressource comme un pilier fort de la politique territoriale : obligation des systèmes de récupération/valorisation des eaux de toitures, ressources alternatives pour certains usages et/ou process industriels, promotion des équipements hydro-économes dans les bâtiments privés comme publics…**
- **s'appuyer sur la démarche du PLU intercommunal pour étudier les potentialités pour de nouvelles interconnexions à l'échelle du territoire CALI et ainsi sécuriser à long terme l'approvisionnement en eau potable du territoire (notion de solidarité intra-territoriale).**

H.EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

1. LES CARRIERES

ETAT DES LIEUX DES SITES EXPLOITES SUR LE TERRITOIRE

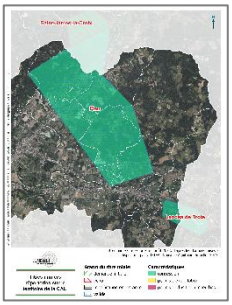




HYDROCARBURES

Source : Porter à Connaissance de l'Etat - 2022

La commune de SAINT MARTIN DU BOIS est concernée par un ancien forage d'exploration d'hydrocarbure (SMB1). pas de localisation



URANIUM

La commune de Le Fieu et les communes limitrophes sont concernées.

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. SYNTHESE

Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
Des masses d'eau souterraines montrant, pour la plupart, un bon état chimique Des cours d'eau qui tendent à montrer un état chimique plutôt bon Des syndicats de bassin versants qui couvrent l'ensemble du territoire, en complément du rôle du service GEMAPI de la CALI Des plans d'eau qui permettent d'offrir des lieux de baignade à la population locale Des STEP qui présentent pour la plupart des capacités résiduelles de traitement, et un projet de redimensionnement de la STEP de Condat (Libourne) en cours Une eau distribuée de bonne qualité Des captages d'eau potable dotés de périmètres de protection	Des nappes d'eau souterraines profondes partagées au-delà des communes appartenant à la CALI Des masses d'eau souterraines profondes de l'Eocène soumises à de très fortes sollicitations pour la production d'eau potable Des cours d'eau qui tendent à montrer un état écologique dégradé, voire très dégradés Certains cours d'eau sont marqués par des assecs de plus en plus intenses, avec une durée plus longue (précoce et tardif) L'ensemble du territoire est concerné par le classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) Quatorze communes sont situées en zone sensible à l'eutrophisation Des problématiques d'intrusions d'eaux parasites sur la plupart des STEP, pouvant induire des surcharges hydrauliques et potentiellement des dysfonctionnements de STEP Certains milieux récepteurs de STEP montrent des problématiques d'étiage (baisse des débits) Un potentiel résiduel AEP quasi inexistant sur la partie Sud du territoire et le pôle de Libourne, et plutôt contenu sur le secteur Nord Des réseaux de distribution d'eau potable fuyards, qui génèrent une perte d'eau traitée significative à l'échelle du territoire CALI Une tendance à la hausse de la consommation d'eau potable par les abonnés de certains secteurs (ex : sur le Syndicat d'Arveyres)
Opportunités	**Menaces**
Des programmes de travaux engagés pour mieux gérer la ressource en eau potable Un contexte général de prise de conscience des enjeux relatifs à la ressource en eau, notamment	Un potentiel de densification important au sein des enveloppes urbaines actuelles Le réchauffement climatique, qui va avoir des conséquences directes sur les 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

suite à la sécheresse de 2022 et des problématiques de recharges de nappes observées durant l'hiver 2022-2023 Une évolution progressive attendue en termes de ressources alternatives à l'eau potable pour certains usages	(baisse des débits, assecs…) et la recharge des nappes d'eau souterraines

Les enjeux

- **Proposer un développement urbain et démographique qui prenne en compte la problématique de l'eau potable, en faisant de la ressource un paramètre fondateur du projet de territoire (capacité résiduelle de production) ;**
- **Favoriser la mise en œuvre d'une politique de gestion économe de la ressource en eau potable, déclinée dans le PLUI-HD via les outils opposables aux tiers (règlement écrit, Orientation d'Aménagement et de Programmation, notamment) ;**
- **Proposer un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement collectif du territoire (eu égard à la capacité résiduelle des stations d'épuration, aux problématiques d'eaux parasites sur les réseaux de collecte, aux besoins de nouveaux équipements…), tout en tenant compte de l'acceptabilité des milieux récepteurs (quid des effets du réchauffement climatique sur le débit des 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 ;**
- **Œuvrer à la maîtrise des ruissellements urbains et agricoles (maintien des motifs naturels tels que les haies parallèles aux courbes de niveau, préservation des zones humides…) afin de lutter contre les pollutions diffuses d'origine anthropiques ;**
- **Assurer la compatibilité avec les SAGEs locaux et le SCOT du Grand Libournais (en cours de révision) ;**
- **Veiller au respect des espèces et habitats d'intérêt communautaire (Natura 2000) liés aux milieux aquatiques et 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

5. AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

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. UNE PRISE EN COMPTE DE PLUS EN PLUS FORTE DES PROBLEMATIQUES ENERGETIQUES

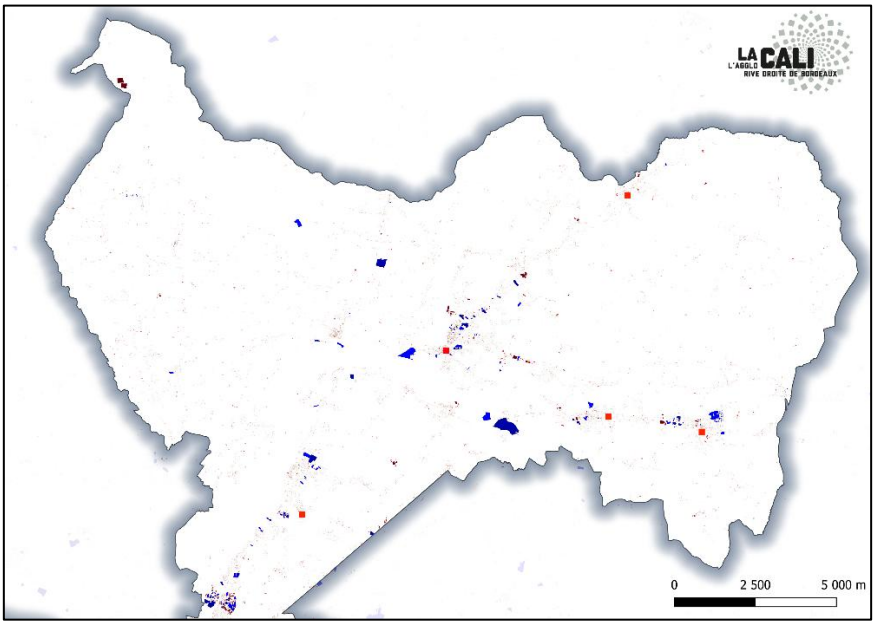
Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
Un PCAET en cours, afin de remplacer le PCET existant sur la CALI La part des énergies renouvelables est en progression constante depuis 2010 et atteint 18% des consommations finales en 2019 Une évolution constante du nombre de sites producteurs d'électricité d'origine renouvelable (notamment solaire) Un contexte boisé sur certains secteurs qui offrent un potentiel pour une valorisation énergétique Un contexte favorable au déploiement des dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur toiture Des projets de développement de parcs photovoltaïques en cours pour la part des énergies renouvelables sur te territoire de la CALI Un cadastre solaire sur le territoire CALI, qui permet d'appréhender en première approche le potentiel d'accueil des toitures pour des dispositifs solaires Un potentiel géothermique fort sur une grande partie du territoire communautaire Des ouvrages hydroélectriques qui contribuent à la production d'électricité locale (principalement sur l'Isle) Le site de Lapouyade qui permet une valorisation énergétique des déchets	Le transport constitue le premier poste consommateur d'énergie entre 2010 et 2019, suivi par le résidentiel et les industries Les produits pétroliers représentent l'énergie la plus consommée (41%), suivie par l'électricité (22%) Un tissu économique industriel qui témoigne d'une certaine dépendance au gaz Un taux d'indépendance énergétique encore timide (7,3% en 2019 selon le PCAET en cours) Des émissions de GES en hausse entre 2012 et 2019 Un impact du secteur routier sur les émissions de GES (1er poste, 36%), suivi par l'industrie (18,4%) Une séquestration CO_2 annuelle estimée à environ 9% des émissions de GES, selon le PCAET en cours Le transport routier et le résidentiel sont les secteurs émetteurs de polluants de l'air. Pour le SO2, le secteur industriel est à l'origine de 90% des émissions.
Opportunités	**Menaces**
La révision du PCET pour aboutir à un PCAET, en parallèle de l'élaboration du PLUI-HD La révision du SCOT du Grand Libournais, qui va donner une nouvelle feuille de route partagée et commune en termes de politique énergétique L'élaboration du PLUI-HD (promotion des mobilités douces, proposition d'un urbanisme moins consommateur d'énergie, développement des EnR…) L'application de la RT 2020, pour la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments (notamment résidentiels)	Le réchauffement climatique, qui va avoir des conséquences directes sur l'impact (accru) de la pollution de l'air sur la santé humaine et la qualité du cadre de vie (phénomène d'ilots de chaleur urbain) Une hausse du prix des énergies (notamment de l'électricité), qui peut être un frein au développement des mobilités décarbonées (ex : véhicules électriques)

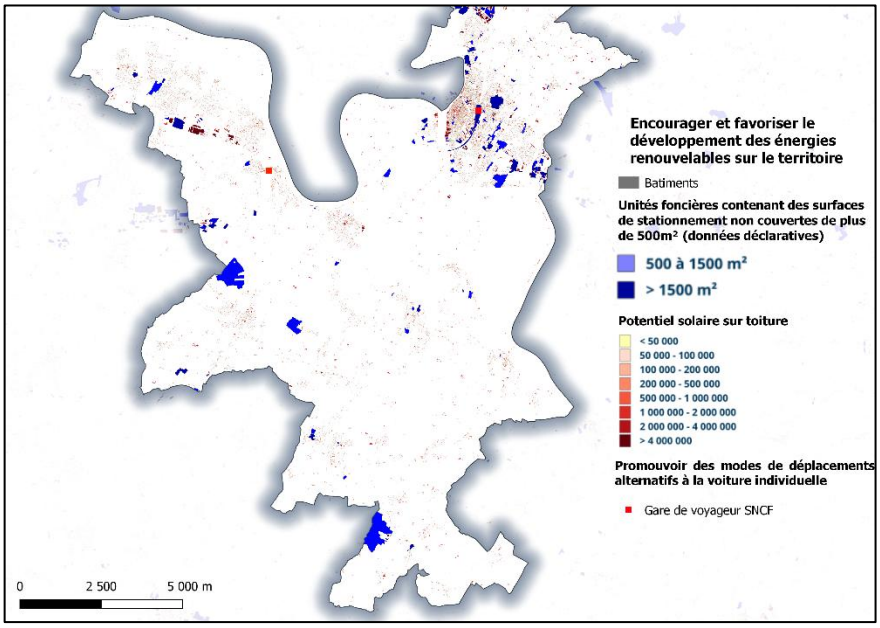
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le développement du télétravail	

Les enjeux

- **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.**





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. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

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. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
Des PPRi qui apportent un socle robuste pour accompagner le développement urbain Des porter à connaissance de type AZI qui complètent les PPRi existants Une cartographie des « chemins de l'eau » qui œuvrent à une meilleure prise en compte des phénomènes de ruissellements Une étude en cours sur l'ensemble du territoire pour permettre la mise en place de système d'alerte en cas de crue sur les secteurs les plus vulnérables Un territoire globalement épargné par la problématique du radon (sauf Chamadelle) Une absence de site SEVESO, malgré la présence d'un tissu industriel local dynamique Un territoire qui présente peu de sites et sols pollués Un nouveau Pôle Environnement sur le territoire du SMICVAL En attente du retour pour les hydrants/SDIS	Un territoire fortement soumis aux problématiques d'inondations Des digues qui montrent un état principalement moyen (62%) et mauvais (30%) Une problématique de retrait gonflement des argiles généralisée à l'ensemble du territoire Des cavités souterraines abandonnées (hors mines) sectorisées sur la partie Sud de la CALI et à l'origine d'un PPR_{MT} dédié sur 5 communes Un risque feu de forêt présent sur le Nord et l'Est du territoire Un risque de rupture de barrage de Bort-les-Orgues, opérant sur les communes situées le long de la rivière Dordogne
Opportunités	**Menaces**
La révision du SCOT du Grand Libournais, qui va donner une nouvelle feuille de route partagée et commune en termes de politique des risques et nuisances L'élaboration du PLUI-HD pour proposer un développement urbain qui tient compte de nouvelles problématiques (ruissellements notamment) L'élaboration du PLUI-HD pour faire du capital environnemental (zones humides, boisements, haies…) des mesures pour œuvrer à la maîtrise des effets des risques naturels Des études en cours pour résoudre des problématiques locales d'inondation (ex : Izon, Libourne…). La réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales Urbaines à l'échelle de la CALI, en cours	Le réchauffement climatique, qui va avoir des conséquences directes sur les phénomènes de sécheresse, avec des répercussions sur le tassement différentiel des sols, les feux de forêt… La densification mal maitrisée du territoire, qui pourrait induire un accroissement de la vulnérabilité de la population locale par rapport aux risques naturels et technologiques

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'application des dispositions de la Loi ELAN, par rapport à la problématique de retrait-gonflement des argiles pour les nouvelles constructions La mise en œuvre de la GEMAPI sur le territoire de la CALI	

Les enjeux

- **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, haies parallèles aux courbes de niveau…) 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 ;**
- **Prendre en compte les nuisances dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (présence d'ICPE, classement sonore de Gironde, sites et sols pollués…) ;**

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

III - EXPLICATION 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

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 données des parties suivantes sont issues des recensements principaux et complémentaires de l'année 2019 de l'INSEE, sauf mention contraire. Ces données prennent en compte le découpage communal au 1er janvier 2016 et le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 1er janvier 2022. Les comparaisons par période sont réalisées à périmètre constant. Des cartographies, tableaux et autres éléments complémentaires sont disponibles dans le document 1.1.a Rapport de présentation – Annexes du diagnostic.

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

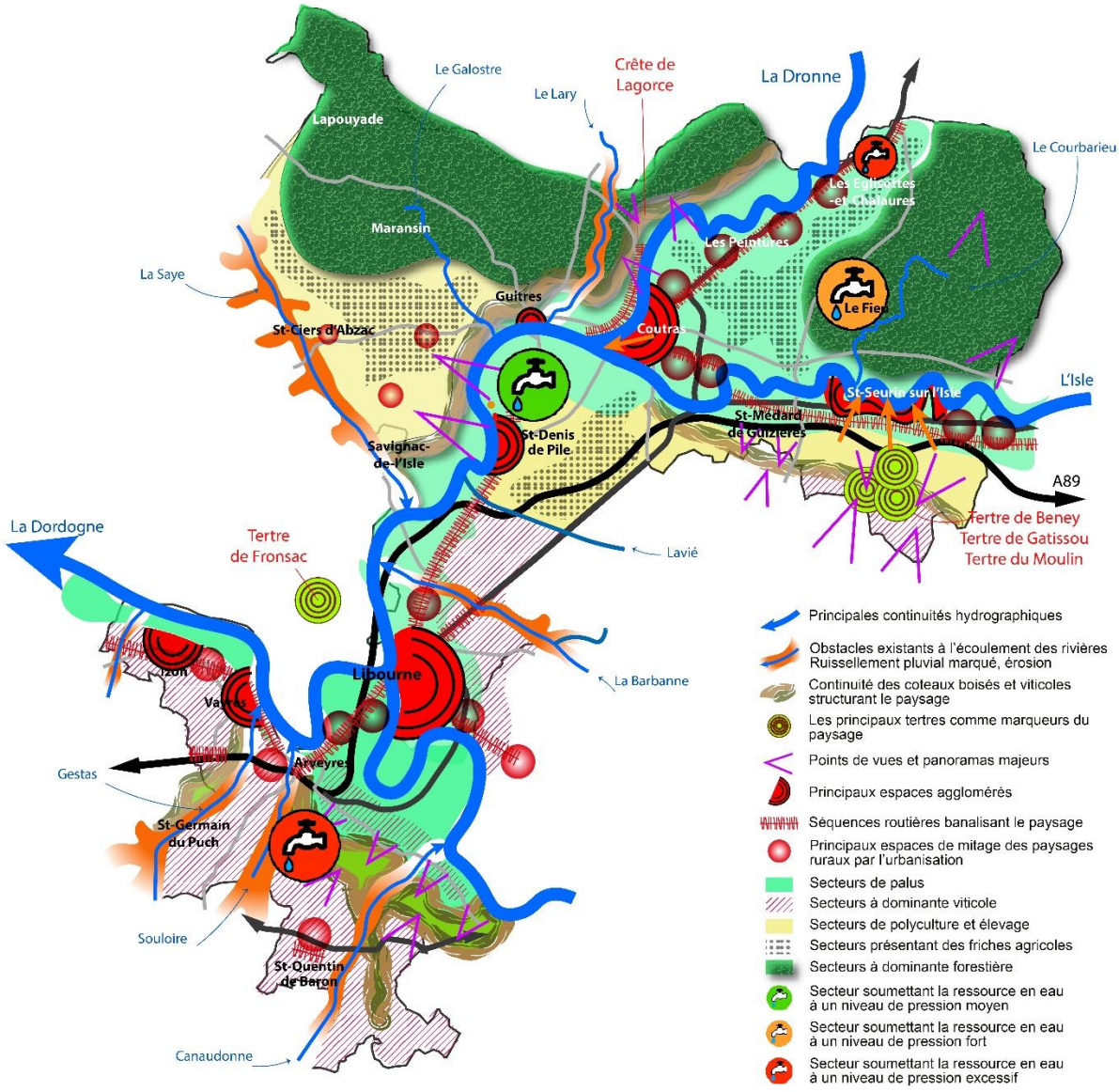
1. LES PRINCIPAUX ENJEUX…

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

• Faire de la Trame Verte et Bleue un réel outil de valorisation des atouts environnementaux du territoire (maîtrise foncière forestière publique, **maintien et restauration des continuités écologiques**, **valorisation des espaces tampons**,…) ; • **Favoriser la végétalisation des espaces agglomérés** et le développement de la biodiversité en milieu urbain ; • **Traduire le Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) en cours de révision pour décliner des orientations dans le PLUi-HD. • **Maintenir le potentiel agricole** pour permettre la diversification des activités en milieu rural.	l'apparition de friches agricoles ou d'une urbanisation impactante sur les paysages ; • Une **urbanisation fortement présente le long des cours d'eau** qui impacte les objectifs de remise en bon état écologique, et privatise des sites remarquables. Une banalisation des paysages par l'étalement urbain et le mitage qui contribuent à **l'artificialisation des sols**, la fragmentation des milieux et la perte de biodiversité est réelle. De même, la plupart des **entrées de villes**, y compris au contact d'espaces de renommée mondiale (Pomerol, Saint-Emilion, etc…) sont concernées ; • Un contexte de **fragilisation des milieux boisés** : défrichement important et destruction de milieux naturels d'intérêt écologique et paysager notables (TVB).

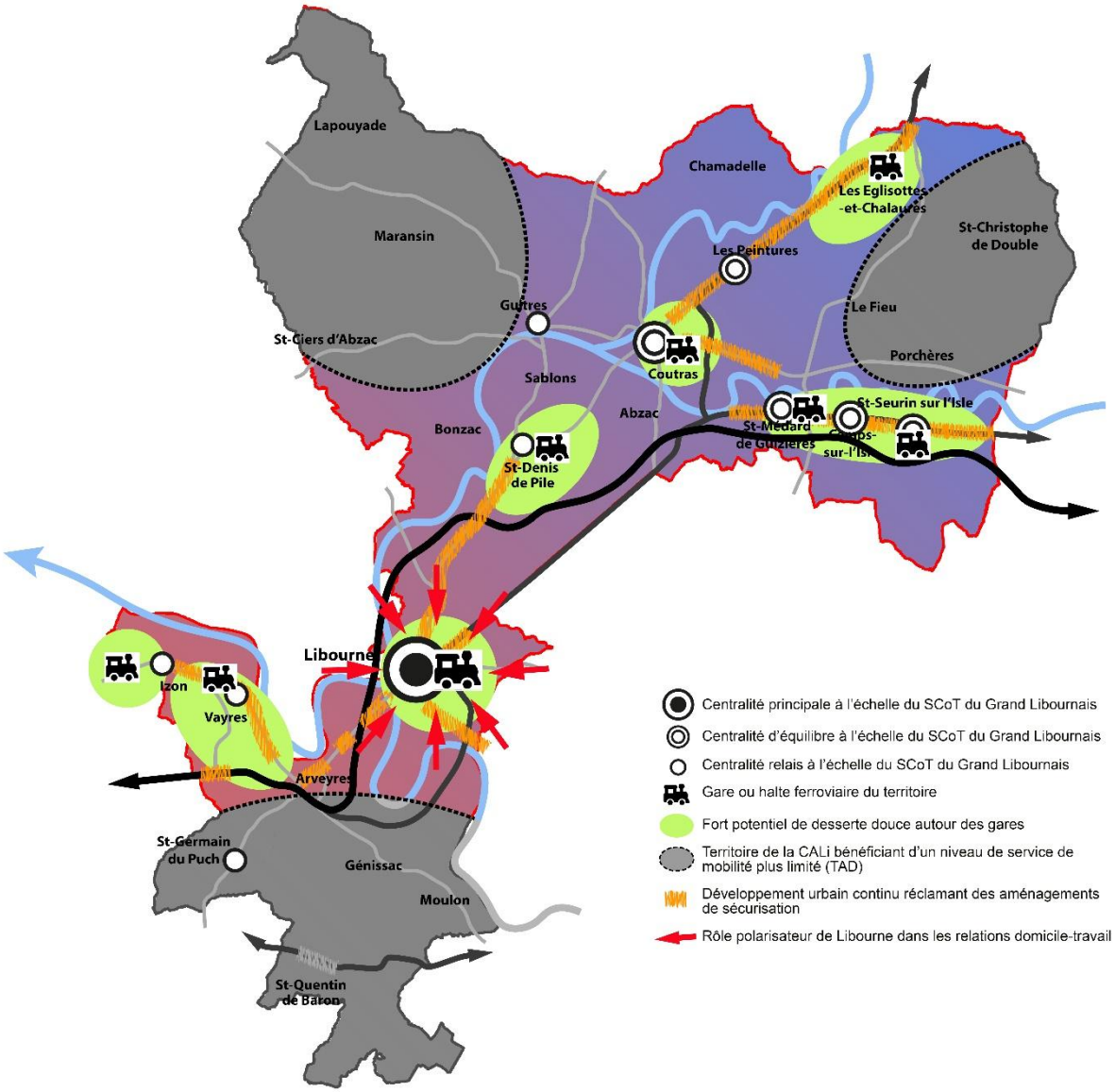


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. DEMOGRAPHIE ET MOBILITE

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

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



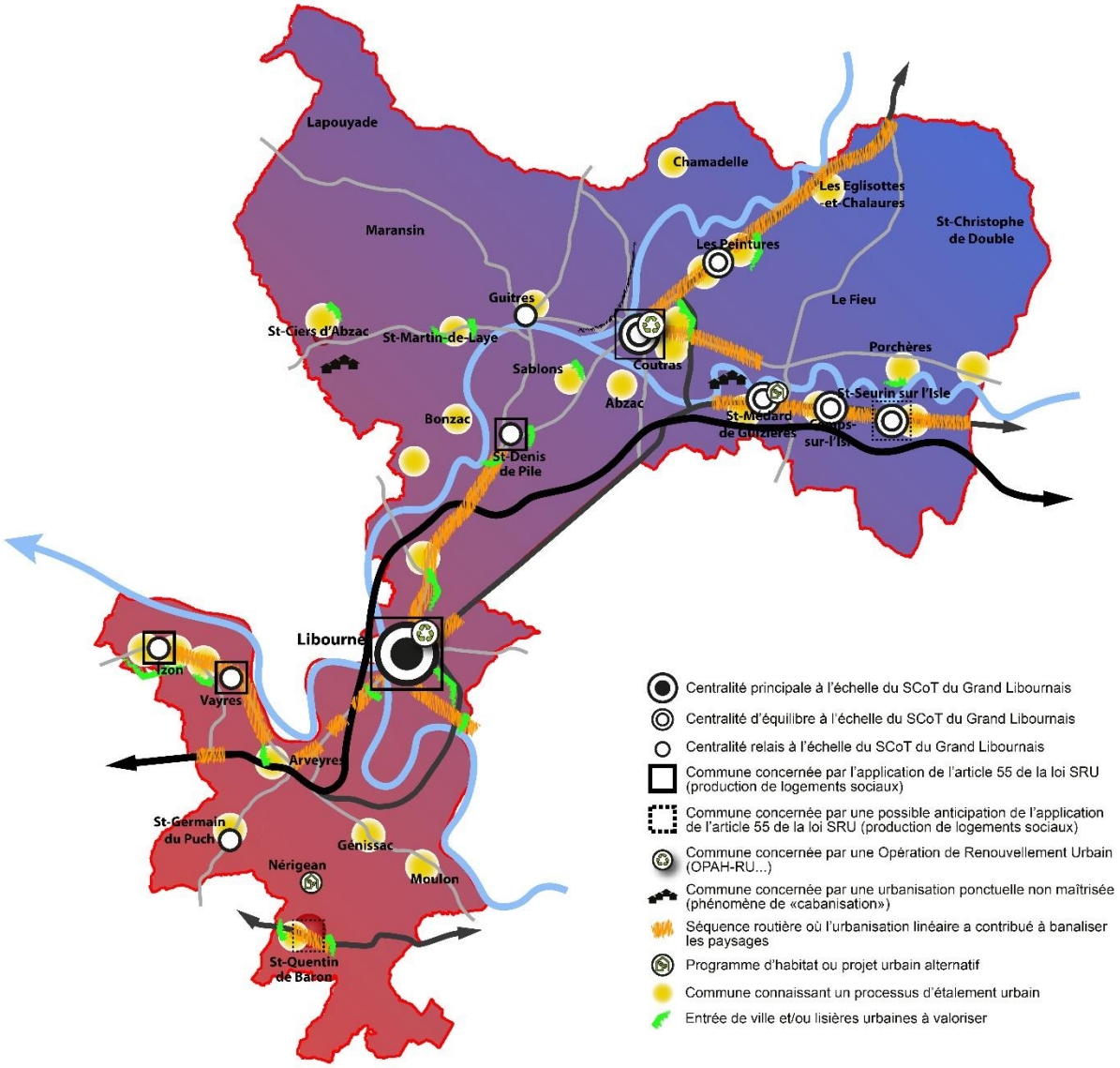
C. URBANISME ET HABITAT

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

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

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

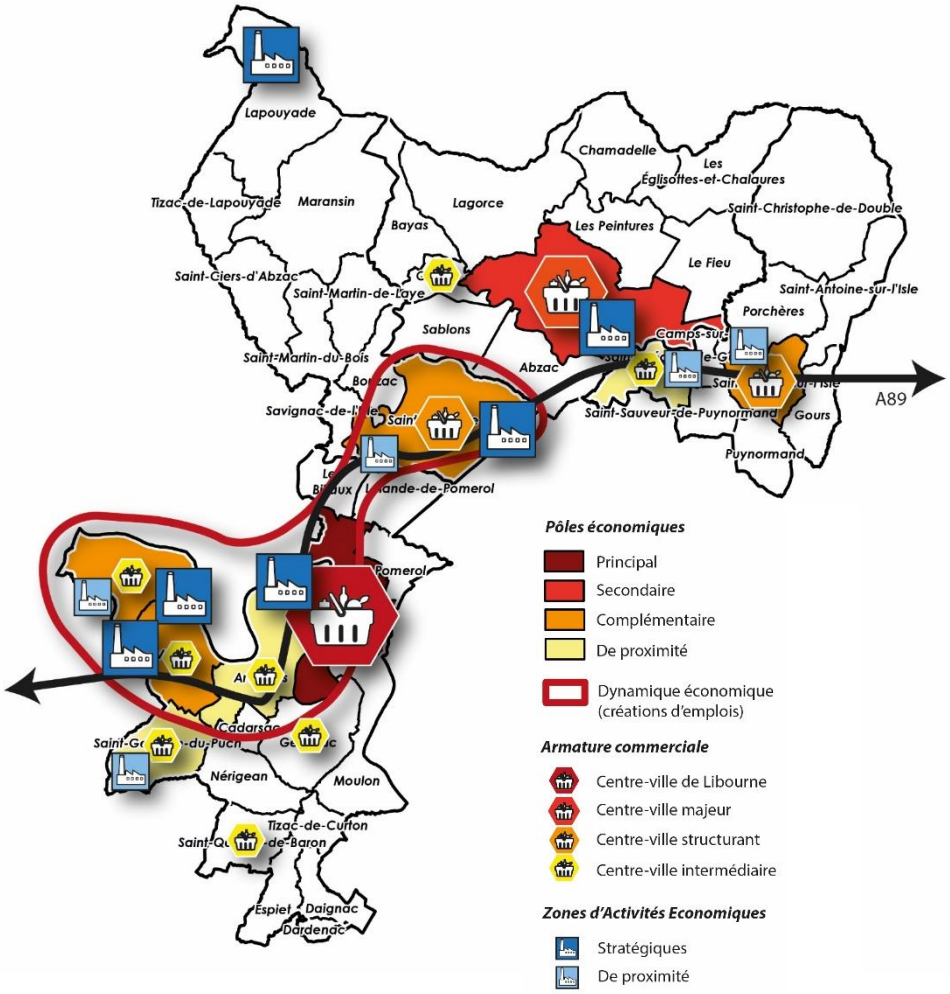


D. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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

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

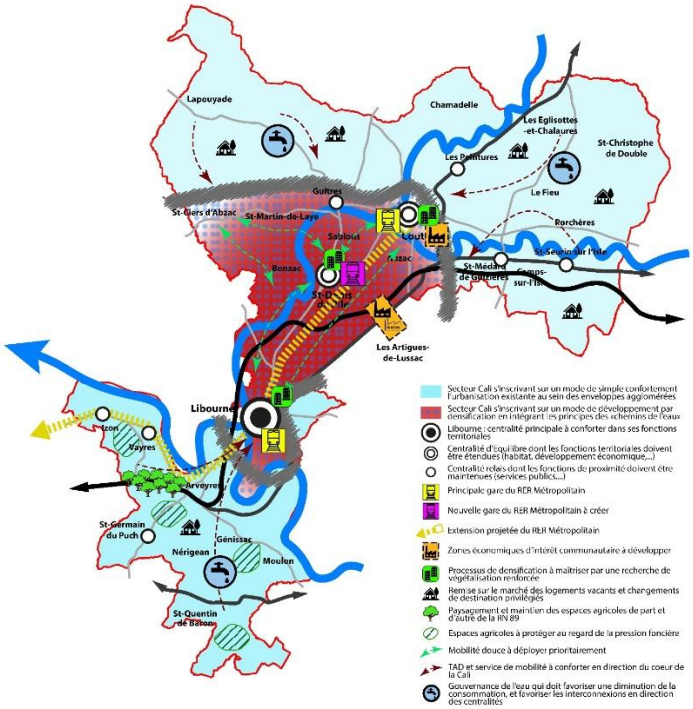
• **Soutenir l'évolution positive qui amène à une augmentation plus rapide du nombre d'emplois que du nombre d'habitants ;** • **Soutenir les centralités qui maintiennent un haut niveau d'offre d'équipements et de services** et faire que Libourne ne soit pas la seule « locomotive » de la Cali mais tracte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



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. …AYANT CONDUIT A LA DEFINITION DE SCENARIOS CONTRASTES…

Scénario 1 : « *Retour aux sources !* »



Synopsis du scénario :

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

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

Avis plutôt favorables relevés en séance :

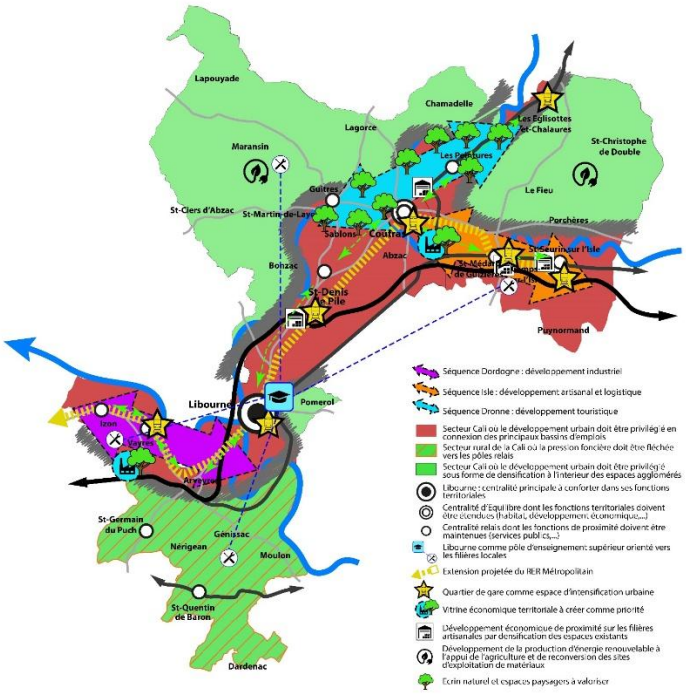
La commune des Billaux est déjà inscrite dans cette dynamique ; favorable à une **densification** et une **préservation** des espaces, mais il y a la contrainte du PPRI (75% du territoire en zone rouge), des AOC…

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

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

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

Scénario 2 : « la métropolisation complémentaire assumée de Bordeaux ! »



Synopsis du scénario :

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

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

1/ Libourne : pôle d'enseignement supérieur au service de l'économie locale

2/ Vallée de la Dordogne : industrielle

3/ Vallée de l'Isle : industrielle et artisanale

4/ Vallée de la Dronne : touristique et nature »

Avis plutôt favorables relevés en séance :

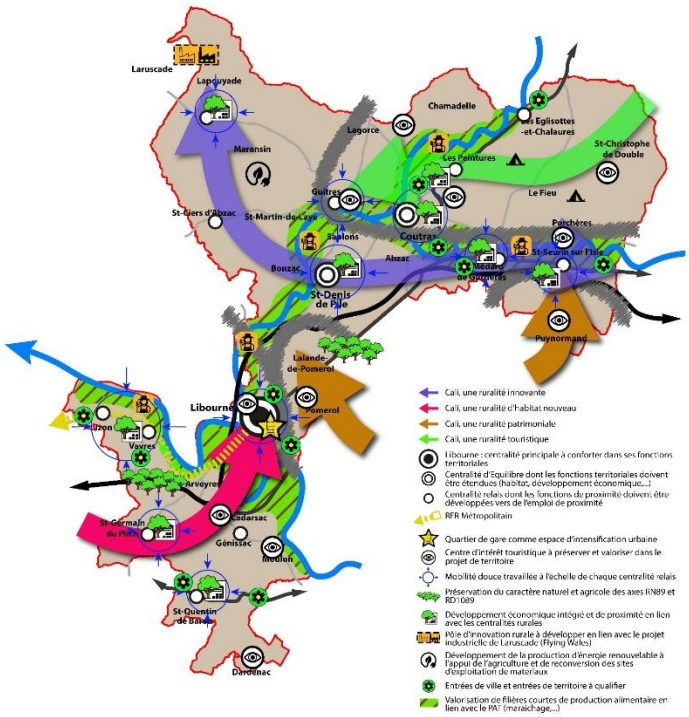
Les communes du Sud Libournais sont plus satisfaites, notamment en terme de **rééquilibrage en matière de mobilité** ; possibilité de réutiliser les **friches industrielles** pour préserver les espaces naturels

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

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

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

Scénario 3 : « Cali-té et proximité ! »



Synopsis du scénario :

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

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

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

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

1/ patrimoine,

2/ tourisme,

3/ habitat,

4/ innovation »

Avis plutôt favorables relevés en séance :

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

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

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

Scénario **ne prend pas en compte le développement déjà acté sur les pôles économiques** : zone Sud Libournais, Libourne, Coutras, aérodrome de Saint-Émilion… ; scénario **pas assez ouvert vers l'extérieur**, **insuffisamment pourvoyeur d'emplois** malgré une population croissante ; **trop consommateur d'espaces** : **réduction de la taille des terrains >** gestion des **problèmes de voisinage** + synonyme de « **qualité** » ? ; souhait de maintien de la **dynamique de constructibilité**, mais il faut que ceux qui construisent soient des ménages jeunes, qui vont avoir des enfants (commune de Pomerol)

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

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

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

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

Des orientations et des cartes graphiques ont été produits pour le PADD, en fonction des enjeux du territoire et de la politique souhaitée collectivement par les communes.

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

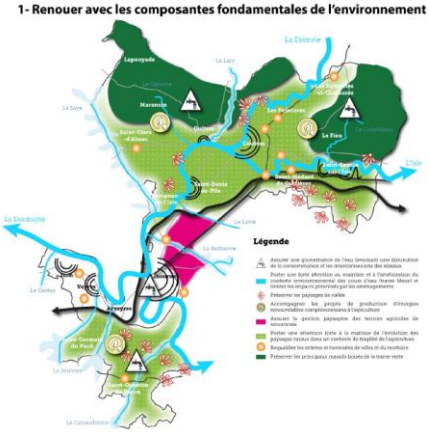
Le PADD de la Communauté d'Agglomération du Libournais, se décline ainsi autour de trois grands objectifs :

1. **Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement**
   - *L'eau facteur déterminant pour l'aménagement du territoire…*
   - *Des paysages à valoriser*
   - *Une désartificialisation des sols à opérer*

2. **Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire**
   - *La complémentarité et l'équilibre territorial au service du projet intercommunal*
   - *Une mixité de logements à déployer territorialement*
   - *Un renouveau du développement urbain résidentiel*

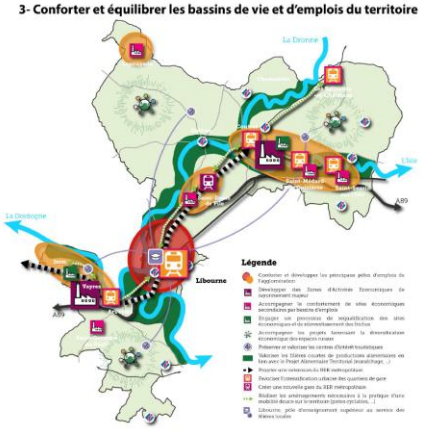
3. **Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois du territoire du territoire**
   - *Un équilibrage des pôles économiques du territoire*
   - *Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire*
   - *Des cœurs de ville à consolider et à développer*

1- Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement



2- Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire

3- Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois 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

A. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

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

- **Géographiquement**, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée ces dernières années.
- **Démographiquement**, avec plus de 90 000 habitants sur son territoire en 2021, la Communauté d'Agglomération du Libournais se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain et les communes concernées.
- **L'équilibre territorial** est fondamental dans la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du PETR du Grand Libournais, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la Cali dans sa politique d'habitat (PLH).
- **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de la Cali bénéficie en interne d'une très forte concentration sur la ville de Libourne, et d'une relative dépendance liée à la forte proximité d'emplois de Bordeaux Métropole. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur les communes.
- **La mobilité** constitue un angle essentiel et complémentaire aux autres points évoqués précédemment. Essentiel car la Communauté d'Agglomération s'est déjà engagée de longue date vers une offre de services de mobilité ambitieuse auprès de la population, et complémentaire car elle doit aller de pair avec les autres orientations d'aménagement du territoire.

B. LES EQUIPEMENTS…

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

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

1. **Préserver les capacités de la ressource en eau potable**
2. **Optimiser l'usage des réseaux**
3. **S'appuyer sur des équipements majeurs au bénéfice de la vie du territoire**
4. **Assurer le confortement des équipements et services de proximité**

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

1. **S'appuyer sur les capacités existantes de renouvellement urbain lorsque cela est possible**
2. **Adapter les formes urbaines et la typologie de logements attendus aux différents contextes communaux**
3. **Assurer le développement maîtrisé des quartiers nouveaux ou en renouvellement autour d'un cadre règlementaire commun**

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 PAYSAGES

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Intégrer le développement dans son contexte rural

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

La notion d'intégration urbaine concerne à la fois :

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

E. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

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

1. Protéger les espaces agricoles

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

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

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

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

		PLUi-HD						
		U	**1AU**	**2AU**	**A**	**N**	**STECAL**	**Total général**
Ancien document d'urbanisme	**U**	4467,59	13,66	16,91	202,10	134,88	13,30	4848,43
	1AU	150,74	94,74	27,98	63,57	60,15	12,27	409,44
	2AU	17,23	0,86	73,71	43,73	58,88	0,20	194,61
	A	35,74	2,29	11,51	15420,26	2477,33	103,29	18050,41
	N	89,99	1,37	8,82	6415,81	19370,43	61,79	25948,22
	STECAL	0,12			51,37	110,06	304,77	466,31
	RNU	194,26		5,45	3300,88	3535,17	57,78	7093,55
	Total général	**4955,66**	**112,92**	**144,37**	**25497,73**	**25746,89**	**553,40**	**57010,97**

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

- Si un total de 18 050 ha bénéficiait d'un classement en zones agricoles dans les documents d'urbanisme communaux, ce sont désormais plus de 25 437 ha qui bénéficient d'un tel classement avec le PLUi-HD ;
- Dans le même temps, les zones d'extensions potentielles sur les espaces actuellement agricoles ou naturels ont fortement diminué, passant de 409,44 ha à 112,92 ha pour les zones 1AU, et de 194,61 ha à 144,37 ha pour les zones 2AU.

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

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

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

Le constat a également été tiré que l'urbanisation, telle qu'elle s'est matérialisée durant plusieurs décennies (mitage, développement linéaire, …), peut être à l'origine de problèmes de cohabitation avec les espaces résidentiels. Le PLUi-HD doit en tirer toutes les conséquences pour améliorer l'intégration des nouveaux espaces à urbaniser dans un contexte rural. Les outils portés par les OAP ou le règlement du PLUi prennent donc en considération la nécessité de gérer les interfaces entre espaces résidentiels et espaces agricoles, tout cela en compatibilité avec les dispositions du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais. Pour cela, les OAP contiennent des prescriptions

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 portée règlementaire pour que des espaces tampon paysagers soient intégrés dans les projets d'aménagement de zone à urbaniser. Ces espaces doivent permettre d'éviter les conflits d'usages et de limiter au maximum l'impact d'une nouvelle urbanisation sur les espaces agricoles (pollution de l'air, des sols, des eaux de ruissellement…) et les risques (départs de feux par exemple). La réciprocité est recherchée, afin de limiter les nuisances générées par les exploitations agricoles sur les zones urbaines (nuisances sonores et olfactives, traitements phytosanitaires…). Ces espaces tampons, végétalisés, participent également à la valorisation paysagère vers ces espaces agricoles.

1. Protéger les espaces naturels et forestiers

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 45% du territoire soit 25 746,89 hectares. La Communauté d'Agglomération est effectivement composée de nombreux espaces naturels et boisés, notamment sur sa frange nord, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

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

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

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

F. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

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

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

Lors du diagnostic, de nombreuses fragmentations des continuités écologiques et environnementales au cours des dernières décennies ont été mises en lumière (création de l'autoroute A89 en

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

particulier…), soutenant l'enjeu de préservation des grandes unités constitutives de la TVB, telles que les ramifications nombreuses du réseau hydrographique territorial ou les grands ensemble forestiers de la frange nord de la Cali, qui sont constitutifs des richesses à la fois paysagères, environnementales et écologiques présentes. De mêmes, les espaces naturels ou agricoles « ouverts » (prairies…) contribuent également à dégager des espaces naturels ou agricoles plus diversifiés…

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

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

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

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

3. L'importance de l'eau

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

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

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

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

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

G. L'HABITAT

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

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

- Assurer un équilibrage de la programmation de logements sur l'ensemble des communes qui se traduise de manière effective dans le document d'urbanisme ;
- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire ;
- La production de logements sociaux à assurer dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;
- L'apport de solutions visant à l'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage.

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

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

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

La Cali a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique tendancielle connu ses dernières années d'une part, sans toutefois minimiser la contribution importante d'apport démographique qu'engendrera à court terme l'arrivée de la 4ème Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) à Libourne ce qui représente une estimation de 1 200 habitants supplémentaires dans le Libournais d'ici à 2027. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,65% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon

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

programmatique pour le PLUi étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vis d'un Programme Local de l'Habitat dans la déclinaison règlementaire du PLUi-HD, à savoir deux fois six ans.

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

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

Moyenne annuelle logements neufs : 492

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

Toutefois, comme évoqué précédemment, il est très vite apparu lors de la réalisation de l'état initial de l'environnement que la déclinaison règlementaire du PLUi-HD sur la base d'un tel scénario n'était pas possible à court terme. En effet, les restrictions apportées aux autorisations de prélèvement en eau potable sur les différents syndicats, et les efforts nécessaires à mettre en œuvre pour modérer fortement la consommation d'eau potable sur la partie sud du Libournais, la plus soumise à pression foncière, obligent le territoire à rééchelonner les perspectives de croissance démographique d'un nombre non négligeable de communes, et donc de programmer à la baisse le nombre de logements global à l'échelle de la Cali.

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

	Programmation 2025-2037 12 ans		
	Situation ressource en eau potable et assainissement		
	Sans amélioration (fourchette basse)	Avec amélioration complète (fourchette haute)	
	Logements neufs 12 ans	Logements neufs 12 ans	*dont logements locatifs sociaux*
Abzac	48	120	
Arveyres	48	120	
Bayas	24	24	
Bonzac	48	48	
Cadarsac	9	24	

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	48	48		
Chamadelle	48	48		
Coutras	**207**	**900**	**756**	
Daignac	11	24		
Dardenac	2	6		
Espiet	19	48		
Génissac	48	120		
Gours	36	36		
Guîtres	96	96		
Izon	**151**	**660**	**576**	
Lagorce	39	84		
Lalande-de-Pomerol	36	36		
Lapouyade	12	30		
Le Fieu	24	24		
Les Billaux	28	120		
Les Églisottes-et-Chalaures	51	96		
Les Peintures	108	108		
Libourne	**586**	**1140**	**840**	
Maransin	48	48		
Moulon	24	60		
Nérigean	20	48		
Pomerol	14	24		
Porchères	36	36		
Puynormand	18	18		
Sablons	60	60		
Saint-Antoine-sur-l'Isle	14	30		
Saint-Christophe-de-Double	36	36		
Saint-Ciers-d'Abzac	36	84		
Saint-Denis-de-Pile	**360**	**360**	**228**	
Saint-Germain-du-Puch	54	132		
Saint-Martin-de-Laye	30	30		
Saint-Martin-du-Bois	36	36		
Saint-Médard-de-Guizières	108	108		
Saint-Quentin-de-Baron	63	108		
Saint-Sauveur-de-Puynormand	24	24		
Saint-Seurin-sur-l'Isle	192	192		
Savignac-de-l'Isle	30	30		
Tizac-de-Curton	9	18		
Tizac-de-Lapouyade	24	24		
Vayres	**100**	**420**	**372**	

Logements locatifs sociaux hors communes SRU	**360**

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

CALI	**3 065**	**5 886**	**2 772**

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

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

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

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

5. Diversifier l'offre de logements sur le territoire

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

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

Le projet de territoire se voit donc confronté vers des objectifs a priori contradictoires de produire plus de logements pour certaines communes, alors même que des restrictions sur le nombre de logement

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

global à réaliser sont importantes. C'est par exemple le cas sur les communes d'Izon ou de Vayres. Même si l'amélioration des conditions d'adduction en eau potable reste prioritaire, il s'agit toutefois de s'inscrire sur un temps plus long durant lequel le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux va être réalisé à l'échelle du parc de logements.

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

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

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

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

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

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

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

Ces enjeux sont pleinement repris au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées plus loin dans ce document. Au-delà de la programmation chiffrée du nombre de

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

logements à produire, c'est aussi la qualité de l'offre, sa localisation et sa diversification, qui a été recherchée afin de valoriser les centralités urbaines du territoire.

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

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

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

H. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

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

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

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

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

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

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

2. Développer la mobilité douce

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

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

Au-delà du confort et de la sécurité qui est recherchée dans la pratique de la mobilité douce sur le territoire de la Cali, c'est bien aussi un certain art de vivre et un cadre de vie plus apaisé qui doit être mis en avant. C'est aussi pour cette raison que ce travail d'aménagement et de développement de la mobilité douce doit pouvoir se faire également en lien avec les intérêts du développement touristique du territoire qui est en lien direct avec des sites de renommée mondiale 5pomerol, Saint-Emilion,…).

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

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

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

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

Toutefois, dans le cadre d'échanges lors de la construction du diagnostic et du projet de territoire avec les partenaires consultés (Chambre d'Agriculture, INAO,…), il s'est aussi avéré à contrario qu'une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou

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

environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé) se justifie dans le PLUi-HD.

J. LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

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

K. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

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

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

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

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

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

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

L. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

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

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

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

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

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

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

- Camparian à Vayres, situé en connexion directe avec la RN89 et en continuité directe avec les activités déjà implantées le long de cet axe de communication majeur entre Libourne et Bordeaux Métropole et d'une superficie d'environ 15 ha. Il s'agit de pouvoir y accueillir des activités aussi bien industrielles, artisanales que de logistiques.

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

- Eygreteau 2 à Coutras, situé à l'entrée sud de la commune et en connexion directe avec l'échangeur autoroutier numéro 11 de l'autoroute A89. Il s'agit là encore d'un positionnement stratégique permettant d'assurer une réponse attractive à des activités économiques également tournées vers l'industrie, l'artisanat et la logistique sur une superficie d'environ 19 ha.

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

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

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

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

3. Accompagner l'attractivité touristique du territoire

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

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

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

convient d'accompagner, c'est le cas à Génisssac (Château Rambaud) où encore à Saint-Quentin-de-Baron (Château de Sours,…).

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

M. REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

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

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

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

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

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

- Une pression foncière inégale sur la Cali, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands au nord du territoire par rapport au sud ;
- Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;
- Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations sur les communes au nord du territoire, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;

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 capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement…).

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

Il s'agit d'une orientation ambitieuse qui a pu être traduite règlementairement dans le PLUi-HD. En effet, le bilan des surfaces mobilisées dans le PLUi-HD **permet la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -57 % d'ici à 2037, par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée du PLUi-HD). Dans ce cadre le PLUi-HD s'inscrit bien en compatibilité avec les orientations du SRADDET et du futur SCoT du Grand Libournais.**

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

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

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

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

Pour cela, les objectifs de programmation de logements figurent dans les indications de portée réglementaire des OAP.

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. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Afin de maitriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, **l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**. Pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
- **Les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps.
- **Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire**
- **Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser**
- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de **présenter les aménagements nécessaires à la protection des lisières ou interfaces,** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir diverses nuisances

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

3. LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

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

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

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

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

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

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

4. LES SITES DE CONFORTEMENT URBAIN

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

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

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

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

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

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

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

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. LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Quelques réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

6. LES SITES PORTANT SUR DES DESTINATIONS SPECIFIQUES

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

Une exigence forte d'intégration paysagère, de prévention des risques et de limitation des pollutions est toujours prescrite par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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

Le Programme d'Orientations et d'Aménagement du PLUi-HD présente les engagements de la Communauté d'Agglomération du Libournais en matière d'habitat pour la période 2026-2032.

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

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

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

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

L'orientation se concentre sur trois actions principales :

1. **Produire 492 logements par an en privilégiant les petites et moyennes typologies**
2. **Préparer l'évolution des quartiers de gare**
3. **Apporter un appui technique aux communes pour mettre en œuvre des stratégies foncières et programmer des projets qualitatifs** :

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

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

L'orientation se concentre sur cinq actions principales :

1. **Produire des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communautaire**
2. **Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap**
3. **Développer une offre adaptée aux personnes jeunes, en formation ou en activité saisonnière**
4. **Développer une offre adaptée aux personnes en situation de précarité**
5. **Développer une offre adaptée aux gens du voyage**

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

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. Améliorer le parc existant

L'orientation privilégie quatre actions principales :

1. **Soutenir la rénovation du parc privé**
2. **Intervenir de façon ciblée sur les copropriétés**
3. **Requalifier les centres anciens**
4. **Lutter contre l'habitat indigne** :

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

4. Animer la politique locale de l'habitat

L'orientation se concentre sur trois actions principales :

1. **Piloter la politique locale de l'habitat**
2. **Optimiser la politique d'attribution des logements sociaux**
3. **Observer les évolutions de la population, de l'habitat et du foncier**

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

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

Quatre approches principales sont mises en avant :

- **L'attractivité des offres de transport collectif**
- **La valorisation des espaces publics et de mobilités actives**
- **L'Innovation et les nouvelles pratiques de mobilités**
- **L'intermodalité et les hubs de mobilités**

1. L'attractivité des offres de transport collectif

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

1. **L'amélioration de l'offre ferroviaire**
2. **La création de voies multimodales**
3. **L'adaptation et le renforcement du réseau Calibus**
4. **Le déploiement d'une ligne de Cars Express**

2. Les espaces publics et les mobilités actives

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

1. **Mise en œuvre d'une stratégie cyclable globale à l'échelle de la CALI**
2. **Réalisation de plans de circulation**
3. **Sécurisation des déplacements**
4. **Promouvoir la logistique urbaine durable**
5. **Restructuration du quartier Gare 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

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

3. L'innovation et les nouvelles pratiques de mobilités

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

1. **L'accompagnement des employeurs**
2. **L'expérimentation de Lignes de covoiturage dynamique**
3. **L'autopartage et les scooters électriques**
4. **Le déploiement des IRVE sur le territoire**
5. **Le déploiement d'un Transport d'Utilité Social**
6. **Faciliter le maintien au domicile**

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

4. L'intermodalité et les hubs de mobilité

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

1. **Le déploiement d'aires multimodales de proximité**
2. **Le rabattement vers les gares ferroviaires**
3. **La promotion de l'outil Modalis**

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

IV - EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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. EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

1. ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

A. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

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. HABITATION

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

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

C. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

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

D. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

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

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

E. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

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. La réalisation d'aires de stationnement

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

Les règles en matière de stationnement concernent les thèmes suivants :

1. **Normes de stationnement par destination** :
    - **Habitation**
    - **Commerce et activité de service**
    - **Hébergement**
    - **Hôtels**
    - **Autres hébergements touristiques**
    - **Équipements d'intérêt collectif et de services publics**
    - **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

2. **Stationnement des vélos** :
    - Obligations de stationnement des vélos applicables en zones UA et UB
    - Normes minimales

3. **Caractéristiques des places de stationnement**
    - Les places réservées au stationnement des véhicules
    - Les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation doivent prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.
    - Les aires de stationnement non couvertes doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales et être perméables.
    - La surface d'un emplacement pour une voiture est de 25 m² (5 m x 2,5 m) avec les dégagements et aire de retournement.

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

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

6. La desserte et les réseaux

Quelques thèmes sont traités par le PLUi-HD : le raccordement des réseaux et les accès et le dimensionnement des voiries.:

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

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes :

1. **Gestion des eaux pluviales**
2. **Gestion des pluies courantes**

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. **Gestion des pluies moyennes à fortes**
4. **Echelle de gestion des pluies**

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

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes :

1. **Récupération des eaux pluviales**
2. **Désimperméabilisation des sols**
3. **Obligations de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)**
4. **Clôtures**
5. **Recul des constructions vis-à-vis du réseau hydrographique** :

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

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

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

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

3. LES ZONES URBAINES

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

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés anciens de la ville de Libourne avec une grande homogénéité des formes urbaines en secteur historique.
  La zone UA comprend :
  - **Un secteur UAch**
  - **Un secteur Aux**

- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de Libourne, mais également les centres-villes et centres-bourgs des principales centralités de la Communauté d'Agglomération.
  L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée. La zone UB comprend plusieurs secteurs :
  - **Un secteur UBa**
  - **Un secteur UBb**
  - **Un secteur UB1**
  - **Un secteur UBp**
  - **Un secteur UBy**

- **La zone UC** est une zone de bâti souvent ancien et correspondant généralement à des entités de bourgs ruraux de village. Certains hameaux peuvent également correspondre à

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 type de zonage qui reprend les codes d'implantation et de volume des constructions traditionnelles de Gironde. Toutefois des constructions plus contemporaine peuvent également être présentes. La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones.
La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur UCa**
- **Un secteur UCb**
- **Les secteurs UCb1 et UCb2**
- **Un secteur UCbp1**
- **Un secteur UCbp2**
- **Un secteur UCc**
- **Un secteur UCd**

- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Selon les secteurs géographiques concernées, la configuration des sites (topographie, réseaux existants, morphologie parcellaire,…), la pression foncière existante, il peut s'agir de zones où des capacités de densification existent. De caractère généralement plutôt monofonctionnelle, les zones UD sont majoritairement dédiées à une vocation résidentielle. La densification de ces zones constitue un enjeu dans l'avenir car des réponses règlementaires doivent être adaptées au cas par cas.
  Pour cette raison, la zone UD comprend deux secteurs :
  - **Un secteur UDa**
  - **Un secteur UDb**

- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif des communes, au sein des zones urbaines à vocation principalement résidentielle et des zones agricoles ou naturelles : équipements scolaires, sportifs, administratifs…
  La zone UE comprend quelques particularités qui justifient les secteurs suivants :
  - **Un secteur UEh**
  - **Un secteur UEg**
  - **Un secteur UEgv**
  - **Un secteur UEsc**

- **La zone UH** est une zone d'urbanisation périphérique, souvent sous la forme d'un petit village, d'un écart ou hameau qui a pu se développer au cours des dernières décennies en mêlant habitat ancien et contemporain.
  Pour cette raison, la zone UH comprend deux secteurs :
  - **Un secteur UHa**
  - **Un secteur UHb**

- **La zone UL** est une zone dédiée aux aménagements et équipements de loisirs. Ce type de zone se situe donc le plus souvent dans les secteurs d'accueil touristique de la Communauté d'Agglomération.
  La zone UL comprend toutefois **un secteur ULt** à Lagorce afin de gérer les spécificités du site du Maine-Pommier, destiné principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture.

- **La zone UT**, qui est spécifiquement dédié à l'encadrement des activités touristiques et d'hébergement hôtelier.

- **La zone UX**, qui concerne les zones d'activités à vocation artisanale, industrielle et de commerce de détail. La zone UX comprend plusieurs 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

  - **Un secteur UXa**
  - **Un secteur UXc**
  - **Un secteur UXy**
- **La zone UY** qui concerne les zones d'activités à vocation industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt.

F. LA ZONE UA

	Communes concernées
Zone UA	**Libourne**
Secteur UAch	**Libourne**
Secteur UAx	**Libourne**

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

La zone UA comprend plusieurs sous-secteurs (tableau ci-dessus).

L'objectif règlementaire de la zone UA est de :

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

G. LA ZONE UB

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

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

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

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs (tableau ci-dessus).

L'objectif règlementaire de la zone UB est de :

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

H. LA ZONE UC

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

Cette zone règlemente les espaces denses des bourgs ruraux historiques des communes. De ce fait, elle s'applique sur un grand nombre de communes du territoire intercommunal. Toutefois

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'évolution urbaine de ces entités urbaines historiques a été différente en fonction de la pression foncière qui s'est exercée sur les communes ou en fonction des enjeux patrimoniaux et des contraintes règlementaires de portée supérieure (risque inondation, etc…). Cela explique la nécessité d'avoir une approche règlementaire appropriée à ces différents contextes.

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

La zone UC comprend plusieurs sous-secteurs (tableau ci-dessus).

L'objectif règlementaire de la zone UC est de :

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

I. LA ZONE UD

	Communes concernées
Zone UD	
Secteur UDa	**Bonzac, Coutras, Génissac, Lapouyade, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Moulon, Nérigean, Puynormand, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Curton**
Secteur UDb	**Abzac, Arveyres, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Maransin, Nérigean, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres**

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

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

La zone UD comprend des secteurs différents (tableau ci-dessus).

L'objectif règlementaire de la zone UC est de :

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

J. LA ZONE UE

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

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

La zone UE comprend des secteurs différents (tableau ci-dessus).

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

K. LA ZONE UH

	Communes concernées
Zone UH	
Secteur UHa	**Abzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Izon, Les Peintures, Nérigean, Pomerol, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières**
Secteur UHb	**Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Génissac, Guîtres, Lagorce, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Moulon, Porchères, Sablons, Saint-**

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

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

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

L'objectif règlementaire de la zone UH est de :

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

L. LA ZONE UL

	Communes concernées
Zone UL	**Guîtres, Lagorce, Le Fieu, Saint-Médard de Guizières**
Secteur ULt	**Lagorce**

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

L'objectif règlementaire de la zone UL est de :

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

M. LA ZONE UT

	Communes concernées
Zone UT	**Chamadelle, Porchères**

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

L'objectif règlementaire de la zone UT est de :

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

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. LA ZONE UX

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

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

L'objectif règlementaire de la zone UX est de :

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

O. LA ZONE UY

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

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

L'objectif règlementaire de la zone UY est de :

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

4. LES ZONES A URBANISER

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

- **Les zones à urbaniser à court terme (1AU) :**
  - **À vocation principale d'habitation : 1AUH ;**
  - **À vocation principale d'équipement public : 1AUE ;**
  - **À vocation principale d'activités économiques : 1AUX.**

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 à urbaniser à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une date ultérieure (horizon de programmation du présent document d'urbanisme). La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :**
  - **2AUx**
  - **2AUy**
  - **2AUe**

A. LA ZONE 1AUH

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

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

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

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

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

B. LA ZONE 1AUE

	Communes concernées

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 1AUE	Saint-Antoine sur l'Isle
Secteur 1AUEgv	**Coutras**
Secteur 1AUEsc	**Libourne**

La zone 1AUE, qui est destiné à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, comprend plusieurs secteurs (tableau ci-dessus).

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

C. LA ZONE 1AUX

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

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

La zone 1AUX comprend ainsi plusieurs secteurs (tableau ci-dessus).

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

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

D. LA ZONE 2AU

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

	Communes concernées
Zone 2AU	**Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Moulon, Nérigean, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin 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

	Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac de l'Isle, Tizac-de-Curton, Vayres
Secteur 2AUe	**Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières,**
Secteur 2AUx	**Libourne, Saint-Quentin de Baron**
Secteur 2AUy	**Lalande de Pomerol, Lapouyade**

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

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

5. LA ZONE AGRICOLE

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

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

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

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

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

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

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

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

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

Au sein de la zone agricole, il existe plusieurs secteurs (tableau ci-dessus).

6. LA ZONE NATURELLE

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

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

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

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 Ngv	**Les Peintures**
Secteur Nh	**Chamadelle, Le Fieu, Saint-Martin de Laye**
Secteur Nj	**Nérigean, Puynormand, Saint-Denis de Pile**
Secteur Nk	**Abzac, Bayas, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures, Saint-Médard de Guizières**
Secteur NL	**Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Izon, Le Fieu, Les Peintures, Libourne, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron**
Secteur NLa	**Saint-Médard de Guizières**
Secteur NLb	**Sablons**
Secteur Np	**Toutes les communes**
Secteur Npr	**Espiet**
Secteur Npv	**Chamadelle, Espiet, Gours, Lagorce, Lapouyade, Le Fieu, Les Eglisottes et Chalaures, Les Peintures, Saint-Médard de Guizières**
Secteur Ns	**Lapouyade**
Secteur Nt	**Arveyres, Guîtres, Porchères, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile**
Secteur Ntr	**Génissac**
Secteur Nts	**Saint-Quentin-de-Baron**
Secteur Nx	**Cadarsac, Espiet, Gours, Izon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Savignac de l'Isle, Vayres**
Secteur Ny	**Lapouyade, Les Eglisottes et Chalaures, Libourne, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle**

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.
Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres…
Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, …). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.
Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.
Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.

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

- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

La zone N comprend plusieurs secteurs (tableau ci-dessus).

7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

Ces emplacements réservés doivent permettre :

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

A. LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

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

f. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

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

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

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

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

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

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

- **environ 8ha supprimés car situés sous les emprises des lignes à Haute Tention (RTE) ;**

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

- **dont environ 16ha supprimés car situés dans les délaissés d'autoroutes (Vinci) ;**
- **dont environ 7ha supprimés car suite à l'avis de l'INAO.**

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

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

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi-HD entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi-HD entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique.

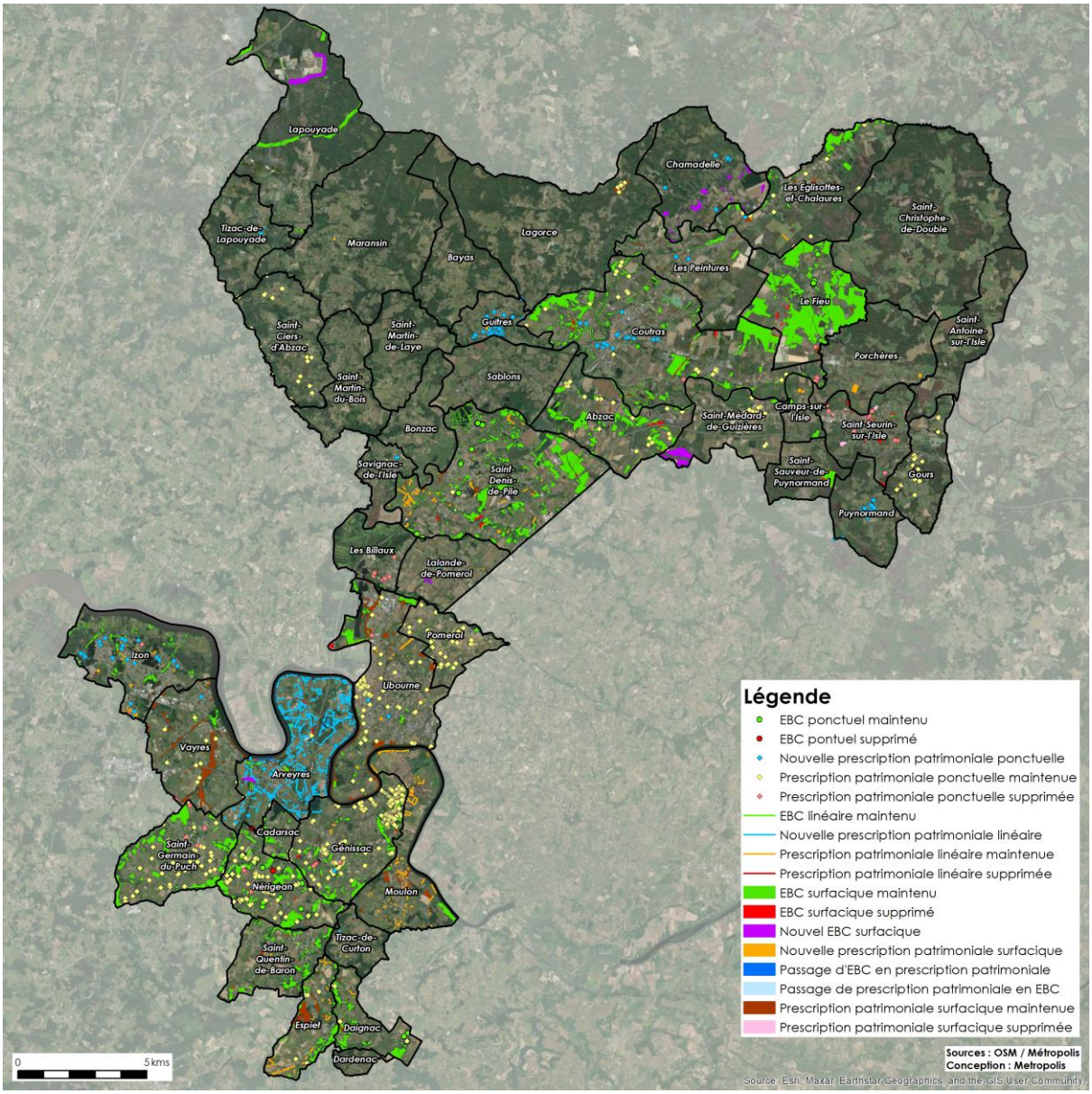
Ainsi, au total, le PLUi-HD identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

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

h. Synthèse

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

	Surfaces en ha
EBC maintenu	2606,88
EBC supprimé	52,43
Nouvel EBC	139,60
Nouvelle prescription patrimoniale	64,47
Passage de prescription patrimoniale en EBC	0,71
Passage d'EBC en prescription patrimoniale	12,52
Prescription patrimoniale maintenue	348,40
Prescription patrimoniale supprimée	17,95
Total général	**3242,96**

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. Les changements de destination

Sont identifiées sur le plan de zonage les constructions qui bénéficieront d'une possibilité préalable par le PLUi-HD de changement de destination. L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager).

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

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

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

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

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

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

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

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. ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

A. DONNEES DE CADRAGE

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

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

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

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

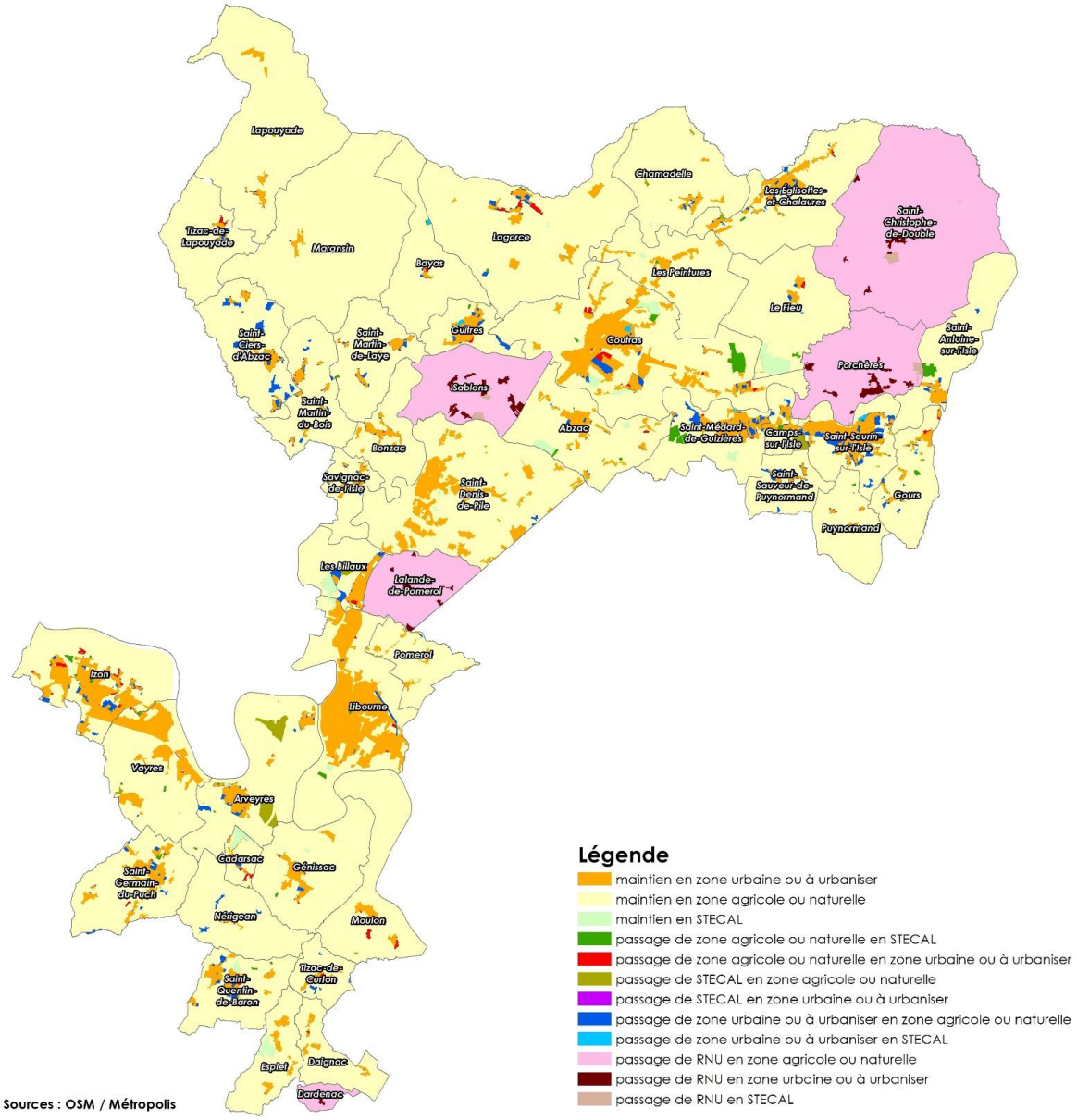
Il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

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

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

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

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



		PLUi-HD						
		U	**1AU**	**2AU**	**A**	**N**	**STECAL**	**Total général**
Ancien document d'urbanisme	**U**	4467,59	13,66	16,91	202,10	134,88	13,30	4848,43
	1AU	150,74	94,74	27,98	63,57	60,15	12,27	409,44
	2AU	17,23	0,86	73,71	43,73	58,88	0,20	194,61
	A	35,74	2,29	11,51	15420,26	2477,33	103,29	18050,41
	N	89,99	1,37	8,82	6415,81	19370,43	61,79	25948,22
	STECAL	0,12			51,37	110,06	304,77	466,31
	RNU	194,26		5,45	3300,88	3535,17	57,78	7093,55
	Total général	**4955,66**	**112,92**	**144,37**	**25497,73**	**25746,89**	**553,40**	**57010,97**

Dans le détail, sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour les communes qui ne disposaient pas de document d'urbanisme, 194,26 hectares sont devenus 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

urbaines, 5,45 ha en zone à urbaniser à long terme (2AU). Ces mêmes communes gérées en RNU, disposent désormais de 3 300,88 ha de zones agricoles et de 3 535,17 ha de zones naturelles.

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

B. ANALYSE DES ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION

1. Explications génériques

Maintien en zone agricole ou naturelle
Au total, sans même comptabiliser les STECAL ou des zones naturelles ou agricoles particulières (secteurs N de gestion de l'existant), le PLUi-HD augmente le nombre d'hectares classés en zones agricoles ou naturelles : • De 43 998,63 ha de zones A et N dans les documents d'urbanisme communaux, le PLUi-HD fait passer ce chiffre à 51 244,62 ha. Ce qui s'explique à la fois par une actualisation et une modération des projets de développement des communes, mais également par l'intégration des communes sous RNU ou en Carte Communales dans le PLUi-HD. • Sont maintenus en zones agricoles les espaces agricoles identifiés à partir des ilots déclarés à la Politique Agricole Commune et corrigés par les élus locaux/agriculteurs exploitants locaux, ainsi que les activités spécifiques identifiées par les élus locaux/porteurs de projets (centre équestre, artisans, production d'énergies renouvelables…). • En parallèle, les zones naturelles maintenues sont donc celles qui ne sont pas classées en zone agricole., tout en s'assurant de leur cohérence avec la définition de la Trame Verte et Bleue intercommunale. Cela a pu amener à distinguer par ailleurs des secteurs Ap et Np.
Maintien en zone urbaine
Les zones maintenues en zone urbaines sont celles qui bénéficient des réseaux déjà existants et qui sont constituées d'un tissu bâti (habitat, équipements et activités) relativement dense où le potentiel de densification se traduit uniquement par un comblement de dents creuses et de divisions parcellaires, ou de cœur d'ilot de faibles surfaces où la cohérence d'une nouvelle urbanisation peut être assurée par le règlement spécifique à la zone urbaine (maîtrise du processus de densification des cœurs d'îlot par une règlementation par bande de constructibilité par exemple…). Dans quelques cas de renouvellement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence de l'urbanisation. Quelques secteurs particuliers, essentiellement à vocation économique ou touristique notamment (Nx, Ny, Nk), identifiés dans les documents d'urbanisme précédents sont maintenus au sein du PLUi-HD. La constructibilité limitée sur ces secteurs est maintenue car elle participe à renforcer la densification maitrisée des zones bâties sans engendrer de conflits d'usage avec les milieux agricoles et altérer la qualité paysagère et environnementale des sites. Les zones maintenues sont celles où la nouvelle constructibilité n'engendre pas non plus de problématiques d'accessibilité depuis les voies existantes et n'accentue pas les risques (feux de forêt, ruissellement des eaux pluviales…).
Maintien en zone à urbaniser
Les zones à urbaniser maintenues comme telles dans le PLUi-HD sont principalement celles : • De surfaces de zones d'activités importantes et d'intérêt communautaire comme à Vayres, Coutras ou Saint-Denis de Pile par exemple, au regard de l'opportunité de maintenir du foncier attractif pour des entreprises cherchant une implantation à proximité de l'autoroute A89 ou de la RN89, ou des principaux axes de communication du territoire.

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 projets de développement de nouveaux quartiers résidentiels sur du foncier appartenant aux communes comme à Nérigean ou Maransin par exemple.
- Des extensions de l'urbanisation en accroche directe des bourgs et/ou pôles d'équipements sans impacts majeurs sur l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques. C'est par exemple le cas sur la commune des Peintures où les zones 1AU viennent renforcer la structure du bourg sans impacter l'agriculture qui ne peut plus trouver sa place dans des espaces ruraux résiduels où les habitations sont venues enclaver les espaces.

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

Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine

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

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

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

Passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser

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

- De la définition de nouvelles zones à urbaniser afin de favoriser la production de logements en cohérence avec l'accueil projeté de nouvelles populations. Ces zones concernent majoritairement des zones à urbaniser en extension du tissu, parfois dans le cas de propriétés foncières communales. Le constat d'une difficulté à utiliser les capacités de densification au sein des espaces agglomérées explique la nécessité d'utiliser de telles zones. C'est par exemple le cas à Cadarsac où la morphologie de la commune (topographie), l'absence de réseaux sur certains secteurs (assainissement collectif), peuvent justifier le recours à des zones à urbaniser.
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services de proximité comme au sud du bourg de Lit-et-Mixe par les resserrements de la zone d'activités. C'est par exemple le cas à Izon, Vayres ou Saint-Ciers d'Abzac par exemple où les capacités de densification sont suffisantes pour ne pas recourir systématiquement à de l'extension de zones à urbaniser.
- De la définition de zones à urbaniser à long terme (habitat et activités économiques), soumise à révision du PLUi, dans une logique de planification globale du territoire afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement et de l'aménagement de la Cali. La procédure de révision visera alors à identifier les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle

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

- Limiter les possibilités de nouvelles constructions éloignées des bourgs, équipements publics, services et transport en commun lorsqu'ils existent sur la commune,

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

Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle

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

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

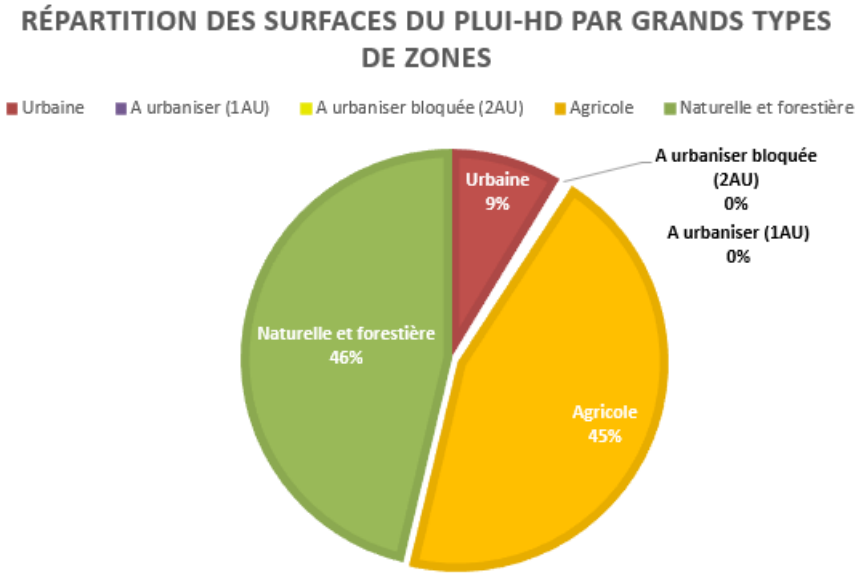
2. Analyse détaillée, par commune, de l'évolution du zonage entre le document d'urbanisme précédent et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PLUIHD a permis l'étude de l'évolution des zonages sur l'ensemble 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. BILAN QUANTITATIF & COMPATIBILITE DU PLUi-HD

1. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES DU PLUI-HD



A. ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLUI-HD

1. En matière de logements

i. *Analyse de la surface mobilisée pour la réalisation de nouveaux logements*

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- **De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables** (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots…). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible. En rappelant que cette étude de densification ne préjugeait pas de la capacité d'accueil sur la base des orientations du projet de PLUi, mais se situe dans une démarche prospective « amont » pour évaluer les potentialités.

  Il appartient donc désormais, sur la même base méthodologique d'évaluer la capacité de réalisation de nouveaux logements en s'appuyant sur les zones réellement constructibles du PLUi. Or, **au regard de l'enjeu de reconquête de la ressource en eau potable sur le périmètre de la Cali couvert par le SIAEPA d'Arveyres, mais également sur la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures (SIAEPAVID), et suite aux avis des Personnes Publiques Associées au moment de l'arrêt du projet de PLUi, il a été décidé de limiter les potentialités de densification lorsque ce processus ne peut être pleinement maîtrisé**. Il est donc prévu, au sein du règlement écrit des zones UB, UC et UD des communes directement concernées de ne plus autoriser les constructions au-delà de 15 mètres des emprises publiques, or zones urbaines comprenant des OAP (une exception est toutefois appliquée au secteur d'OAP de Ferreyre à Izon).

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 mesure portée au règlement écrit a donc un impact concret sur la capacité des communes suivantes à réaliser des logements selon les principes de densification analysés dans l'étude de densification annexée au diagnostic :

	SANS APPLICATION DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DE 15 METRES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC			AVEC APPLICATION DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DE 15 METRES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC		
	Unité Foncière densifiable (parcelles bâties mais intégrant du potentielle de densification)	Unité Foncière libre (parcelles sans construction du type "dent-creuse")	Total général	Unité Foncière densifiable (parcelles bâties mais intégrant du potentielle de densification)	Unité Foncière libre (parcelles sans construction du type "dent-creuse")	Total général
ARVEYRES	12	97	109	6	48	54
CADARSAC	1	2	3	1		1
DAIGNAC	2	6	8	1	2	3
DARDENAC		1	1		1	1
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	28	83	111	16	24	40
ESPIET	9	25	34	3	8	11
GENISSAC	25	42	67	13	16	29
IZON	72	868	940	23	320	343
MOULON	1	2	3	1	1	2
NERIGEAN		3	3		3	3
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	15	110	125	3	44	47
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	7	11	18	3	6	9
TIZAC-DE-CURTON	2	3	5	1	2	3
VAYRES	46	445	491	18	128	146
	220	**1698**	**1918**	**89**	**603**	**692**

Il résulte donc de la mise en œuvre de cette disposition **règlementaire une diminution d'un potentiel de 1 226 logements** qui pourraient être réalisés par processus de comblement de « dent creuse » (urbanisation de parcelle libre de toute construction) ou par processus de division parcellaire. C'est bien la mise en œuvre de la disposition règlementaire interdisant la réalisation de nouvelles habitations au-delà d'une bande de 15 mètres depuis les emprises publiques qui permet de réduire considérablement les capacités foncière du PLUi même si les zones urbaines sont maintenues.

- **De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU)**. Pour les zones classées 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Mais là encore, **au regard de l'enjeu de reconquête de la ressource en eau potable sur le périmètre de la Cali couvert par le SIAEPA d'Arveyres, mais également sur la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures (SIAEPAVID), et suite aux avis des Personnes Publiques Associées au moment de l'arrêt du projet de PLUi, il a été décidé de limiter les potentialités d'urbanisation à court terme, y compris sur les zones à urbaniser à destination d'habitat**

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

1AUH. De ce fait, tel que retranscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le potentiel programmatique de création de logements des zones 1AUH suivantes ne pourra être réalisé avant 6 ans et peut donc être déduit du potentiel réel réalisable par le PLUi-HD :

	NOM_OAP	Nombre de logements
CADARSAC	Pinçon	2
ESPIET	La Gueynotte	9
NERIGEAN	Bourg	28
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	Quartier de la Gare	52
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	Rue Paul Valéry	38
VAYRES	Embeyres	5
		134

Il résulte donc de la mise en œuvre de cette disposition **règlementaire une diminution d'un potentiel de 134 logements** qui pourraient être réalisés par ouverture de l'urbanisation à court terme, par la mise en œuvre de processus d'aménagement d'ensemble sur les zones 1AUH des communes citées.

Ainsi, les deux mesures règlementaires mises en œuvre (restriction de constructibilité par le règlement écrit + report de constructibilité à 6 ans sur les zones 1AUH) sur les communes couvertes par le SIAEPA d'Arveyres et la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures permettent de diminuer le potentiel de logements supplémentaires évalué à 1 360 unités.

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 matière de surfaces, elles sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres. Mais au regard de ce qui vient d'être détaillé, il convient de ne pas prendre en considération le total des surfaces ci-dessous comme entièrement constructibles pour la réalisation de nouveaux logements puisque règlementairement des restrictions peuvent exister sur les communes citées précédemment :

	SURFACES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA (sans rétention)			
	U	1AU	STECAL	TOTAL
ABZAC	4,15	3,86		8,01
ARVEYRES	3,65			3,65
BAYAS	0,20			0,20
LES BILLAUX	7,90	1,09		8,99
BONZAC	6,32			6,32
CADARSAC	0,05	0,70		0,74
CAMPS-SUR-L'ISLE	3,56	4,64		8,19
CHAMADELLE	4,57		0,20	4,77
COUTRAS	54,47	10,29		64,76
DAIGNAC	1,91			1,91
DARDENAC	0,10			0,10
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	3,13			3,13
ESPIET	0,73	1,47		2,20
LE FIEU	2,45		0,27	2,72
GENISSAC	1,91			1,91
GOURS	6,19	2,13		8,31
GUITRES	12,68			12,68
IZON	25,46			25,46
LAGORCE	7,90	3,06		10,96
LALANDE-DE-POMEROL	2,24			2,24
LAPOUYADE	3,69			3,69
LIBOURNE	51,57	6,23		57,80
MARANSIN	1,04	1,72		2,76
MOULON	0,96			0,96
NERIGEAN	1,36	0,96		2,31
LES PEINTURES	3,01	4,17		7,18
POMEROL	3,17			3,17
PORCHERES	3,99			3,99
PUYNORMAND	1,79			1,79
SABLONS	3,56			3,56
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	4,33			4,33
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	4,77			4,77
SAINT-CIERS-D'ABZAC	5,85			5,85
SAINT-DENIS-DE-PILE	12,28	4,93		17,20
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	7,21			7,21
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	4,47			4,47

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	4,37			4,37
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	7,93	2,06		9,99
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	1,29			1,29
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	2,95			2,95
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	21,16	3,45		24,61
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	2,18			2,18
TIZAC-DE-CURTON	0,22			0,22
TIZAC-DE-LAPOUYADE	2,84			2,84
VAYRES	10,94	0,36		11,30
TOTAL	316,50	51,11	0,47	368,07

À l'échelle de ce nouveau document d'urbanisme intercommunal, les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines, à hauteur de 86% des surfaces totales. Ces 316,5 hectares disponibles témoignent de l'étalement urbain qui a pu s'opérer au cours des dernières décennies à l'échelle de la CALi. Le PLUi-HD permet ainsi de prendre pleinement en considération afin d'éviter la poursuite trop systématique d'extensions urbaines. C'est pour cette raison que les zones 1AU (souvent en extension) ne représentent que 13,9% des espaces libres mobilisés (51.11 ha).

La surface disponible permet d'estimer la production de logements neufs tenant compte :

- Du nombre de logements à produire au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les OAP précisent le nombre de logements minimum et maximum à produire par zone ;
- Du nombre possible de logements possible à réaliser en densification du tissu urbain existant au sein des zones urbaines.
    - Pour cette catégorie, le calcul a été fait au réel, en fonction du nombre de logements réellement réalisable dans chaque espace constructible, en fonction de son environnement (topographie, morphologie urbaine du site, densités des parcelles voisines…).
    - Il est proposé toutefois d'appliquer un coefficient de rétention foncière adaptée au contexte particulier des communes. En effet, lors du travail de zonage avec les élus, ceux-ci ont souvent mis en avant la difficulté à urbaniser certains terrains en zone déjà bâtie, notamment ceux à vocation de jardin.

Comme présenté dans un chapitre précédent concernant les capacités foncières théoriques mobilisables au sein des espaces agglomérés, le coefficient de rétention des espaces libres a été appliqué de la même manière sur les espaces mobilisés par le PLUi-HD, à savoir :

Communes	**Taux moyen de rétention foncière**
Libourne, Saint-Denis de Pile, Camps sur l'Isle, Izon (au sein des OAP)	20%
Bayas, Chamadelle, Le Fieu, Gours, Lalande de Pomerol, Maransin, Les Peintures, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac sur l'Isle, Tizac de Lapouyade	30%

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

Coutras, Guîtres, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle	40%
Abzac, Arveyres, Les Billaux, Bonzac, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon (hors OAP), Les Eglisottes, Lagorce, Lapouyade, Moulon, Nérigean, Pomerol, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin de Baron, Tizac de Curton, Vayres	50%

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

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

j. Analyse du potentiel de logements généré par le PLUi-HD

S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLUi-HD en fonction du type de zones pour réaliser des nouveaux logements, le coefficient de rétention foncière proposé impacte mécaniquement la capacité des communes à réaliser le nombre de logements théoriques des surfaces mises à disposition par le document d'urbanisme. **L'application des différents coefficients, adaptées aux communes, apporte les résultats suivants en matière de potentiel de logements réalisables**. Il est toutefois précisé que le tableau suivant intègre les projets en cours (Permis d'Aménager, Permis de Construire délivrés) que la traduction règlementaire a dû accompagner, à la différence des chiffres repris dans l'évaluation environnementale : à savoir 4 853 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

Nombre de logements attendu

	CAPACITE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS SANS COEFFICIENT DE RETENTION				CAPACITE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS AVEC COEFFICIENT DE RETENTION			
	U	1AU	STECAL	TOTAL	U	1AU	STECAL	TOTAL
ABZAC	72	50	0	122	36	50	0	86
ARVEYRES	73	0	0	73	46	0	0	46
BAYAS	2	0	0	2	1	0	0	1
LES BILLAUX	137	14	0	151	98	14	0	112
BONZAC	60	0	0	60	30	0	0	30
CADARSAC	1	7	0	8	1	7	0	8
CAMPS-SUR-L'ISLE	88	85	0	173	78	85	0	163
CHAMADELLE	43	0	2	45	30	0	1	32
COUTRAS	1267	293	0	1560	826	293	0	1119
DAIGNAC	21	0	0	21	20	0	0	20
DARDENAC	1	0	0	1	1	0	0	1
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	40	0	0	40	20	0	0	20
ESPIET	11	10	0	21	6	10	0	16
LE FIEU	22	0	3	25	15	0	2	18
GENISSAC	29	0	0	29	15	0	0	15
GOURS	60	18	0	78	42	18	0	60
GUITRES	259	0	0	259	165	0	0	165
IZON	786	0	0	786	526	0	0	526
LAGORCE	68	21	0	89	34	21	0	55
LALANDE-DE-POMEROL	22	0	0	22	15	0	0	15
LAPOUYADE	36	0	0	36	24	0	0	24
LIBOURNE	1685	215	0	1900	1462	215	0	1677
MARANSIN	12	17	0	29	9	17	0	26
MOULON	17	0	0	17	16	0	0	16
NERIGEAN	45	0	0	45	44	0	0	44
LES PEINTURES	45	62	0	107	32	62	0	94
POMEROL	32	0	0	32	16	0	0	16
PORCHERES	35	0	0	35	25	0	0	25
PUYNORMAND	20	0	0	20	14	0	0	14
SABLONS	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	35	0	0	35	25	0	0	25
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-CIERS-D'ABZAC	83	0	0	83	46	0	0	46
SAINT-DENIS-DE-PILE	307	160	0	467	259	160	0	419
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	97	0	0	97	74	0	0	74
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	40	0	0	40	28	0	0	28
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	202	14	0	216	152	14	0	166
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	15	0	0	15	11	0	0	11

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-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	29	0	0	29	20	0	0	20
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	453	42	0	495	278	42	0	320
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	19	0	0	19	13	0	0	13
TIZAC-DE-CURTON	3	0	0	3	2	0	0	2
TIZAC-DE-LAPOUYADE	30	0	0	30	21	0	0	21
VAYRES	286	0	0	286	213	0	0	213
TOTAL	6717	1008	5	7730	**4875**	**1008**	**4**	**5886**

L'application du coefficient de rétention sur les espaces libres du PLUi-HD dédié à la réalisation de nouveaux logements permet ainsi de réduire sensiblement le nombre de logements de 7 730 unités potentielles à 5 886 unités.

Sur cette base, il est important de mettre en comparaison la dimension programmatique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et donc de son volet « habitat », avec la dimension de planification qui traduit, par la règlementation (écrite et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les orientations d'aménagement du territoire.

Comparaison entre le nombre de logements attendu par le PLUi-HD et la Programmation initiale prévue par le volet « Habitat »

	CAPACITE TOTALE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS AVEC COEFFICIENT DE RETENTION	**PROGRAMMATION INITIALE DE LOGEMENTS PORTEE PAR LE VOLET « HABITAT »**		**DIFFERENCE ENTRE LA CAPACITE DU PLUI-HD ET LA PROGRAMMATION DU VOLET « HABITAT »**
		Sans amélioration du facteur « eau potable »	**Avec amélioration du facteur « eau potable » ou sans problématique particulière à ce jour**	
ABZAC	86	48	120	**-24**
ARVEYRES	46	48	120	**-2**
BAYAS	1		24	**-23**
LES BILLAUX	112		120	**-8**
BONZAC	30		48	**-18**
CADARSAC	8	9	24	**-1**
CAMPS-SUR-L'ISLE	163	48	48	**+115**
CHAMADELLE	32	48	48	**-16**
COUTRAS	1119	207	900	**+219**
DAIGNAC	20	11	24	**+9**
DARDENAC	1	2	6	**-1**
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	20	51	96	**-31**
ESPIET	16	19	48	**-3**

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	18	24	24	-6
GENISSAC	15	48	120	-33
GOURS	60	36	36	+24
GUITRES	165		96	+69
IZON	526	151	660	+375
LAGORCE	55		84	-29
LALANDE-DE-POMEROL	15		36	-21
LAPOUYADE	24		30	-6
LIBOURNE	1677		1140	+537
MARANSIN	26		48	-22
MOULON	16	24	60	-8
NERIGEAN	44	20	48	+24
LES PEINTURES	94	108	108	-14
POMEROL	16	14	24	+2
PORCHERES	25	36	36	-11
PUYNORMAND	14	18	18	-4
SABLONS	30		60	-30
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	25	30	30	-5
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	30	36	36	-6
SAINT-CIERS-D'ABZAC	46		84	-38
SAINT-DENIS-DE-PILE	419		360	+59
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	74	54	132	+20
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	30		30	**0**
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	28		36	-8
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	166	108	108	+58
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	11	63	108	-52
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	20	24	24	-4
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	320	192	192	+128
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	13		30	-17
TIZAC-DE-CURTON	2	9	18	-7
TIZAC-DE-LAPOUYADE	21		24	-3
VAYRES	213	100	420	+113
TOTAL	**5 886**	**3 065**	**5 886**	**+ 1 301**

Il ressort de cette comparaison plusieurs conclusions :

- **Concernant la compatibilité du projet avec le respect des autorisations de prélèvement en eau potable :** méthodologiquement, il s'agit d'une constante qui a été mise en œuvre durant tout le temps d'élaboration du PLUi-HD, à savoir parvenir à rendre cohérente la déclinaison règlementaire du potentiel constructible avec les autorisations de prélèvement en eau potable. C'est en ce sens, que les cellules colorées de jaune correspondent à une programmation de logements revue à la baisse au regard des efforts à réaliser par chaque commune pour moins prélever d'eau potable à l'échelle du syndicat des eaux auquel elle est rattachée. Toutefois, la réalité des configurations urbaines des communes mais également la prise en compte des obligations de productions auxquelles elles sont rattachées (application de l'article 55 de la loi SRU) amènent parfois à des écarts.

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 écarts sont établis par rapport à l'état connu du niveau de prélèvement de l'eau potable à l'échelle de chaque syndicat qui couvre le territoire de la Cali en 2023. Ils ne préjugent donc pas du niveau d'amélioration des réseaux d'eau potable en cours, qui fait l'objet de plans d'investissement et de programmation dans chacun des syndicats. C'est pour cette raison, comme expliqué par ailleurs, que la programmation de logements pour chaque commune s'appuie sur une fourchette basse et haute en fonction de l'amélioration dans le temps de la desserte en eau potable.

Il s'agit donc bien de faire du PLUi-HD un document d'urbanisme évolutif dans le temps en fonction des capacités du territoire (réseaux, équipements) à répondre aux besoins programmatiques (logements à réaliser).

Le projet de PLUi-HD constitue donc une avancée territoriale majeure dans la recherche d'une meilleure adéquation entre la planification et la programmation urbaine. Il constitue le premier document d'urbanisme de gestion sur un territoire aussi élargi à l'échelle de l'agglomération qui intègre les efforts programmatiques à réaliser pour répondre aux besoins, et non l'inverse.

- **A l'échelle intercommunale :**
  - Dans une dimension globale, et sur un temps immédiat, le PLUi-HD affiche un surcroît d'environ 1 300 logements potentiels par rapport à l'expression des besoins en logements du volet « Habitat ». Toutefois, cette analyse relève d'une lecture stricte des données sans mise en perspective des travaux permanents réalisés par les syndicats des eaux pour améliorer l'efficacité des réseaux sur le territoire. Autrement dit, à l'appui des programmes d'investissements et de travaux adoptés par les différents syndicats des eaux, la situation quant au niveau de prélèvement de l'eau potable sur le territoire va s'améliorer de manière continue dès les prochains mois. C'est en ce sens que le PLUi-HD affiche une programmation flexible.

  - **Dans une dimension globale, mais avec la mise en perspective d'amélioration progressive du taux de prélèvement d'eau potable sur l'ensemble du territoire, le potentiel de logements réalisables via le PLUi-HD s'inscrit en parfaite compatibilité avec la programmation initiale, à savoir autour de 5 886 logements.**

  - De surcroît, il convient de préciser qu'au sein du potentiel de 5 886 logements potentiels figure l'intégration des nombreuses autorisations d'urbanisme qui ont continué à être délivrées au fil des mois qui ont précédé l'arrêt du projet de PLUi-HD et qui ont dû être intégrées dans les capacités d'accueil du nouveau document d'urbanisme dans les contextes suivants :
    - **En espaces artificialisés au sein des espaces agglomérés :**
      - 481 logements portant sur des projets de PC/PA en cours d'instruction au sein des zones urbaines et à urbaniser ;
      - 327 logements portant sur des projets de PC/PA accordés au sein des zones urbaines et à urbaniser ;
    - **En espaces naturels, agricoles et forestiers :**
      - 220 logements portant sur des projets de PC/PA en cours d'instruction au sein des zones urbaines et à urbaniser ;

    La somme des projets qui peuvent être considérés comme des « coups partis » représente un total de 1 028 logements. Cette production de nouveaux logements non imputables au projet de PLUi-HD peut donc être déduite du potentiel global figurant dans le tableau récapitulatif du potentiel d'accueil de logements par commune, ce qui ramène le potentiel propre au PLUi-HD à environ 4 858 logements (5 886 – 1 028).

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 peut donc être conclu que le projet de PLUi-HD est compatible avec la programmation de logements nécessaire pour répondre au besoin du territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 12 prochaines années.

- **A l'échelle des communes :**
  - Certaines communes disposent d'un potentiel de mise sur le marché de logements inférieur à la répartition programmatique mise en avant par le volet « Habitat » du PLUi-HD. Cela s'explique pour plusieurs raisons différentes :
    - Tout d'abord **pour des considération environnementales et écologiques**. En effet, sur certaines communes comme Bayas, Le Fieu ou Chamadelle, la présence de zones humides identifiées oblige à s'inscrire dans le processus d'évitement sans pourvoir envisager de la compensation (cf. SAGE Isle Dronne). Au regard de la cohérence des projets initiaux envisagés par ces communes, pas d'autres alternatives peuvent être proposées à ce jour.
    - Également **pour des considérations de comptabilité avec la restriction du taux de prélèvement en eau potable** sur certains syndicats, et plus particulièrement à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres. C'est le cas pour les communes de Génissac, Saint-Germain du Puch ou Tizac-de-Curton par exemple.
    - Enfin, pour des **considérations de maîtrise du développement et de la pression foncière**. C'est plus particulièrement le cas sur les communes de Saint-Quentin de Baron et Saint-Ciers d'Abzac où la volonté, comme cela est affiché dans le PADD, et de mettre la croissance urbaine et démographique en pause de manière à mettre à niveau les équipements à hauteur des besoins de la population nouvelle qui a été accueillie durant ces dernières années.
  - Certaines communes disposent d'un potentiel de mise sur le marché de logements supérieur à la répartition programmatique mise en avant par le volet « Habitat » du PLUi-HD. Cela s'explique pour plusieurs raisons différentes :
    - Tout d'abord **par la juste interprétation des espaces agglomérés effectifs des communes**. En effet, sur certaines communes comme Coutras, Izon, Vayres, Saint-Médard de Guizières ou Saint-Seurin sur l'Isle par exemple, la définition des zones urbaines n'est que la traduction de l'étalement de l'urbanisation et des quartiers résidentiels qui se sont développés au cours des dernières décennies. Ces quartiers bénéficient souvent d'un niveau de réseau suffisant pour justifier le maintien en zone constructible. Ce qui génère de fait des capacités de densification relativement importante même si des contraintes règlementaires sont instaurées. Parfois, comme à Saint-Germain du Puch, la mobilisation de zones urbaines limitatives (UHa ou UHb) en matière de constructibilité au regard de risques connus (ruissellement) n'a pu suffire à gommer toutes les capacités d'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe agglomérée.
    - Par ailleurs, **pour les communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU**, cette capacité de densification intrinsèque des zones urbaines nécessite de renforcer, voire amplifier de manière plus forte encore le parc de logements sociaux pour « contrebalancer » l'équilibrage du parc de logements global communal. Cet effet mécanique induit une production de logements plus soutenue pour les communes d'Izon, Coutras et Libourne, et dans une moindre mesure pour Saint-Denis de Pile et Vayres.
    - Enfin, il peut s'avérer dans certains cas, que l'élaboration du PLUi-HD n'a pu qu'**acter des projets déjà trop fortement avancés pour pouvoir être remis en cause** par la démarche en cours. C'est par exemple le cas à Camps-sur-l'Isle où

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 l'appui d'une stratégie de renforcement du bourg et de densification des quartiers clairement établie, le PLUi-HD a entériné les différentes autorisations d'urbanisme au fil des derniers mois. C'est le cas également sur la commune de Nérigean, où le maintien d'une zone 1AU d'étoffement du centre-bourg ne pouvait être remis en cause au regard du lancement imminent des opérations.

Ainsi, le projet de PLUi-HD est compatible avec la programmation de logements nécessaire pour répondre au besoin du territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 12 prochaines années, tout en conciliant les problématiques de gestion de la ressource en eau potable :

- **Vis-à-vis du passage du programme théorique à la traduction règlementaire, il y a forcément des écarts qui se justifient par les forces et faiblesses des communes sur différents aspects (géographique, topographique, technique…) et quel que soit le statut des communes (centralités, communes rurales...)**
- **Le PLUi-HD peut, dans sa déclinaison règlementaire, mettre en évidence certaines contradictions entre la nécessité de produire plus de logements (sociaux) sur le territoire pour répondre aux besoins et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, mais également la nécessité de préserver la ressource en eau potable dont les autorisations préfectorales assurent l'équilibre territorial via les syndicats de gestion.**

L'impact du PLUi-HD vis-à-vis de la ressource en eau potable est évalué dans le Tome 4 du rapport de présentation, qui en tire les conclusions suivantes.

Avec toutes les limites liées à l'exercice de l'évaluation environnementale, le projet de développement porté par le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais **est compatible avec les ressources en eau potable pour les communes ayant pour maître d'ouvrage la CALI et le SIEPA du Nord Libournais**.

Toutefois, **pour les communes rattachées au SIAEPAVID, les capacités résiduelles mobilisables semblent insuffisantes au regard des données de prélèvement observés sur la ressource en 2023.**

Concernant **le SIAEPA de la Région d'Arveyres et le SIEA Est Libournais, les territoires étaient déjà confrontés à l'absence de capacités résiduelles mobilisables.**

Actuellement, le territoire de la CALi suit une trajectoire qui s'appuie sur l'application cumulée de différents documents d'urbanisme. Il en résulte aujourd'hui le constat suivant : la capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes a pour corollaire un potentiel total de construction de 13 576 logements (sans application d'un coefficient de rétention foncière), répartis de façon suivantes :

- 1 611 logements via la mobilisation d'unité foncière libre
- 11 966 logements en densification.

La capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes induit un accueil théorique d'environ 23 066 habitants supplémentaires, après déduction du point mort (2 269 logements) et en appliquant une taille des ménages de 2,04 à l'horizon 2037.

En appliquant un ratio de 150 l/j/hab , les besoins AEP inhérents seraient alors de +3 460 m3/jour environ, soit annuellement 1 262 900 m3.

Aussi, la **mise en œuvre du PLUi se traduit par un accueil de population bien moins important que ce que permet aujourd'hui le statu quo** (ce dernier s'appuyant sur une faible maîtrise de la capacité de densification dans les enveloppes urbaines existante). L'application du PLUi génère en cela une incidence très positive, qui se conjugue à l'ensemble des efforts poursuivis par les acteurs gestionnaires de la ressource AEP sur le territoire de la CALI.

Ainsi, par le développement urbain et démographique maîtrisé qu'il promeut, et l'organisation rationnelle des zones à urbaniser, la mise en œuvre du PLUi de la CALi ne saurait générer des

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 notables majeures sur la ressource en eau potable, *a fortiori* par rapport à ce qu'il est possible à ce jour en son absence. Toutefois, une attention très forte devra être portée sur :

- la poursuite des efforts engagés par les maîtres d'ouvrage AEP dans l'optimisation des réseaux de distribution ;
- la poursuite de la recherche de solutions de substitution visant à diminuer les pressions sur la nappe de l'Eocène, à l'instar du nouveau forage attendu sur Cadarsac (et puisant dans les nappes alluviales de la Dordogne);
- le bon accomplissement des programmes d'investissement engagés par les Maîtres d'Ouvrages AEP.

De plus, bien que ne relevant pas d'un document d'urbanisme tel que le PLUi, les actions de sensibilisation (ex : distribution des kits hydro-économes) et surtout de communications pédagogiques, doivent être encouragées et poursuivies afin que les ratios de consommations d'eau potable par habitant poursuivent leur inflexion.

2. En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UX, UY),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUX),

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

Comparaison des Capacités d'accueil à destination d'activités économiques en hectares

		Zones urbaines (ha)	**Zones à urbaniser à court terme (ha)**	**Total (ha)**
Documents d'urbanisme précédent		65,13	63,63	128,76
PLUi-HD		75,78	43,95	119,73
Evolutions	Evolution en hectares	+10,65	-19,68	-9,03
	Evolution en %	+16,35%	-30,93%	-7,02%

Par rapport aux documents d'urbanisme précédents, le PLUi présente une diminution de plus de 9 hectares dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente, et ce en favorisant la mobilisation du foncier prioritairement communautaire à court terme.

Ainsi, l'ambition de développement économique portée par la Communauté de Communes et traduite dans le PLUi vise une mobilisation maitrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

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

Capacités d'accueil détaillée à destination d'activités économiques dans le PLUi en hectares

	Activités économiques en		
	Zone urbaine	**Zone à urbaniser à court terme**	**Total activités économiques**
Abzac	1,42	0,00	1,42
Arveyres	0,96	0,87	1,83
Les Billaux	1,64	0,00	1,64
Camps-sur-l'Isle	1,17	0,00	1,17
Coutras	16,61	16,23	32,85
Les Églisottes-et-Chalaures	0,11	0,00	0,11
Espiet	0,31	0,00	0,31
Génissac	0,60	0,00	0,60
Gours	0,58	0,00	0,58
Izon	7,09	0,00	7,09
Lagorce	5,37	0,00	5,37
Lapouyade	4,59	0,00	4,59
Libourne	1,89	0,00	1,89
Les Peintures	1,83	1,49	3,31
Pomerol	0,55	0,00	0,55
Sablons	1,51	0,00	1,51
Saint-Antoine-sur-l'Isle	0,70	0,00	0,70
Saint-Denis-de-Pile	12,69	4,47	17,16
Saint-Germain-du-Puch	4,74	0,00	4,74
Saint-Médard-de-Guizières	0,94	9,86	10,80
Saint-Quentin-de-Baron	0,10	0,00	0,10
Saint-Seurin-sur-l'Isle	5,08	0,00	5,08
Vayres	5,33	11,03	16,36
	75,78	**43,95**	**119,73**

Les potentiels réels de développement économique sont ainsi concentrés sur certaines communes, notamment à Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières et Vayres. Sur les autres communes les surfaces sont faibles, ou plus réduites, et sont davantage le fruit d'espaces restants dans les zones urbaines à vocation économique.

La diminution de plus de 9 hectares urbanisables à vocation d'activités est finalement peu impactante par rapport aux surfaces cumulées du projet de développement économique de la CALI, qui pèse pour 119,73 hectares. Le volet « économique » qui reste un enjeu de développement majeur pour la diversification de l'attractivité économique du territoire, bénéficie d'une priorisation des espaces réellement opérationnels à court terme dans le cadre du PLUi..

Type d'espaces consommés par les activités économiques dans le PLUi-HD en hectares

	Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	**Total général**
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
U	22,01	19,15	34,61	53,77	**75,78**
1AU	0,27		43,68	43,68	**43,95**
Total général	**22,29**	**19,15**	**78,29**	**97,45**	**119,73**

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 mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 87,14% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 97,45 hectares.

Type d'espaces consommés par les activités économiques dans le PLUi-HD en hectares, par commune

	Territoires artificialisés		Total Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
	U	1AU		U	1AU		
Abzac	1,42		**1,42**				1,42
Arveyres				0,96	0,87	**1,83**	1,83
Les Billaux	1,00		**1,00**	0,64		**0,64**	1,64
Camps-sur-l'Isle	0,20		**0,20**	0,97		**0,97**	1,17
Coutras	4,80		**4,80**	11,81	16,23	**28,05**	32,85
Les Églisottes-et-Chalaures	0,11		**0,11**				0,11
Espiet	0,31		**0,31**				0,31
Génissac				0,60		**0,60**	0,60
Gours	0,15		**0,15**	0,43		**0,43**	0,58
Izon	0,93		**0,93**	6,16		**6,16**	7,09
Lagorce				5,37		**5,37**	5,37
Lapouyade				4,59		**4,59**	4,59
Libourne	1,41		**1,41**	0,48		**0,48**	1,89
Les Peintures	1,83		**1,83**		1,49	**1,49**	3,31
Pomerol	0,10		**0,10**	0,45		**0,45**	0,55
Sablons				1,51		**1,51**	1,51
Saint-Antoine-sur-l'Isle				0,70		**0,70**	0,70
Saint-Denis-de-Pile	6,95	0,27	**7,22**	5,74	4,20	**9,94**	17,16
Saint-Germain-du-Puch				4,74		**4,74**	4,74
Saint-Médard-de-Guizières	0,21		**0,21**	0,72	9,86	**10,59**	10,80
Saint-Quentin-de-Baron	0,10		**0,10**				0,10
Saint-Seurin-sur-l'Isle	1,02		**1,02**	4,06		**4,06**	5,08
Vayres	1,49		**1,49**	3,85	11,03	**14,87**	16,36
	22,01	**0,27**	**22,29**	**53,77**	**43,68**	**97,45**	**119,73**

3. En matière d'équipements

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour l'accueil d'équipements publics d'intérêt communal ou communautaire est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UE),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUE).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

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

Capacités d'accueil à destination d'équipement dans le PLUi-HD en hectares

	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Total général
Unité Foncière libre	7,20	0,00	7,20
OAP ou Zone A Urbaniser		7,26	7,26
Total général	**7,20**	**7,26**	**14,45**

14,45 hectares d'espaces sont prévus au sein des zones urbaines et à urbaniser pour la réalisation d'équipements publics.

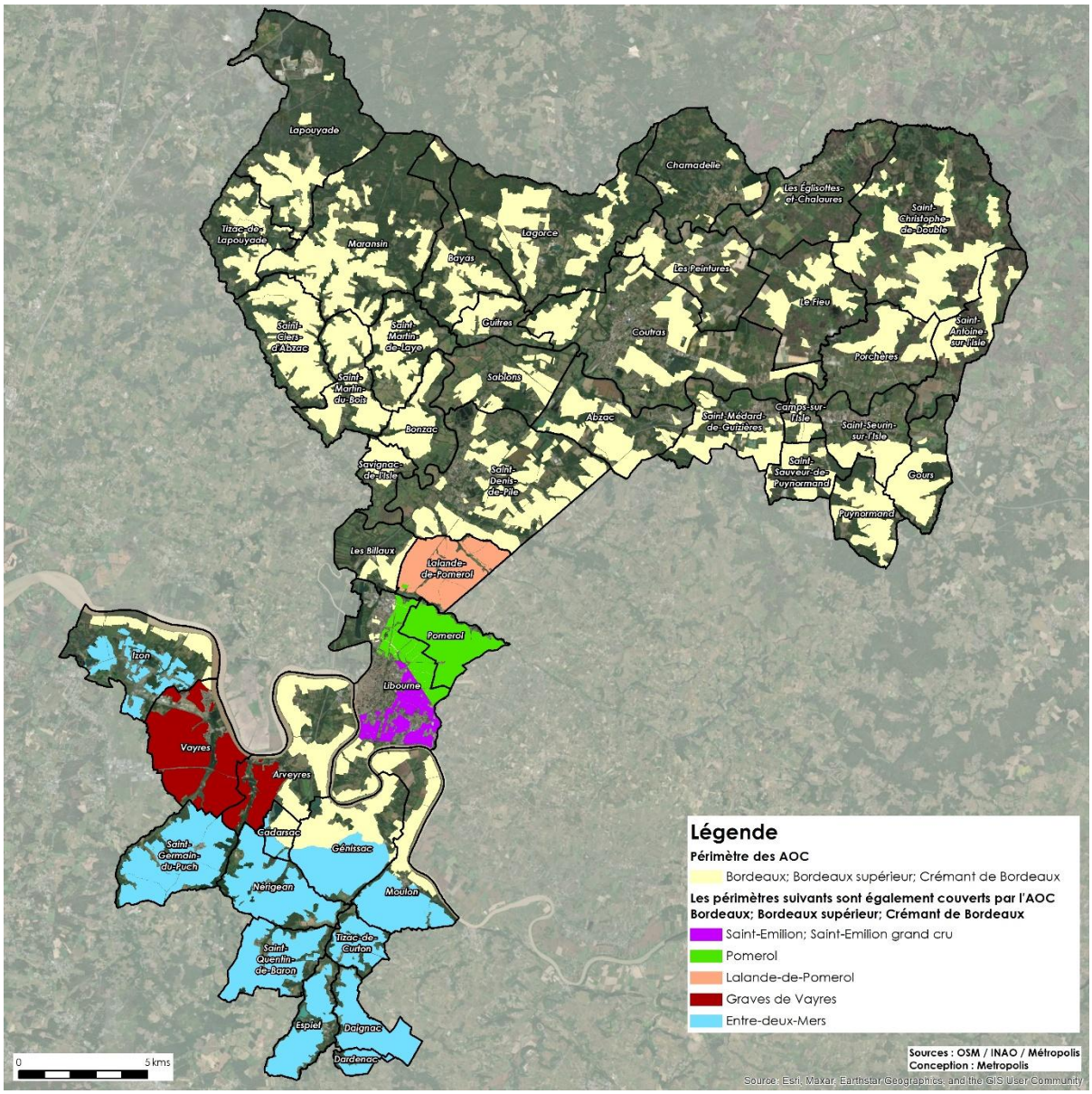
Type d'espaces consommés par les équipements dans le PLUi-HD en hectares

	Type d'espaces libres Espaces NAF		Total Espaces NAF	Total général
	U	1AU		
CADARSAC	0,23		0,23	0,23
COUTRAS	1,94		1,94	1,94
GUITRES	0,57		0,57	0,57
LAPOUYADE	0,56		0,56	0,56
LIBOURNE		5,73	5,73	5,73
PORCHERES	2,15		2,15	2,15
SABLONS	1,14		1,14	1,14
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE		1,53	1,53	1,53
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	0,43		0,43	0,43
Total général	**7,02**	**7,26**	**14,28**	**14,28**

La quasi intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLUi-HD consomme donc 14,28 hectares d'espaces NAF pour la réalisation d'équipements.

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. ANALYSE DES CONSEQUENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR LES ESPACES AOC



Les différents périmètres AOC présents sur le territoire de la Cali

L'article D.112-1-23 du Code rural et de la pêche maritime stipule :

"Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 :
1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale."

Le tableau suivant indique donc sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais la consommation d'espaces productifs concernant des espaces classés en AOC. Les espaces artificialisés (au sens de l'occupation du sol transmise par l'IGN) encore constructibles et identifiés dans la consommation projetée du PLUi-HD ne sont donc pas pris en compte dans le calcul.

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

	Superficie de l'AOC (en ha) sur le territoire de la Cali	Espaces libres en AOC (en ha), hors espaces déjà artificialisés	Pourcentage consommée de l'AOC
Bordeaux / Bordeaux supérieur / Crémant de Bordeaux	23699	119,10	0,5%
Entre-deux-Mers	5291	16,72	0,3%
Graves de Vayres	1371	17,61	1,3%
Pomerol	934	2,83	0,3%
Lalande-de-Pomerol	728	0,53	0,1%
Saint-Emilion / Saint-Emilion grand cru	355	13,66	3,8%

Le PLUi-HD s'inscrit donc en compatibilité en évitant une consommation excessive d'espaces AOC de l'ensemble des appellations. Seule l'AOC de Saint-Emilion est concernée par un dépassement du taux de 2%, mais dans un contexte urbain particulier.
En effet, dans le contexte de la commune de Libourne, le peu d'espaces urbanisables disponibles se situe de fait en zone AOC.

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. ARTICULATION DU PLUI-HD AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS

Compatibilité du PLUi-HD : Quelques éléments clés	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Projet PLUi-HD**
Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE	
1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	**Le PADD inscrit des orientations spécifiques dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire, notamment dans la partie 3. Un renouveau du développement urbain résidentiel / B. Des objectifs ambitieux pour limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.** Zones A et N sur toutes les communes. Zones Np et Ap le long des cours d'eau Le PLUi-HD donne toute sa place à l'agriculture et plus particulièrement à la viticulture qui reste une économie majeure du territoire. Le PLUi-HD intègre également un secteur Ap dit « Agricole Protégée » où l'objectif est de maintenir le caractère agricole pour les secteurs patrimoniaux. La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLUi-HD a été réduite de 57% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Par ailleurs un travail important a été réalisé pour enrayer l'urbanisation linéaire, élément fragmentant les espaces naturels et agricoles. Le PLUi identifie des zones 2AU d'espaces potentiellement disponibles pour une urbanisation future
1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAITRISÉE	**Le PADD inscrit des orientations dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire, notamment dans la partie 1. La complémentarité et l'équilibre territorial au service du projet intercommunal, A. Des centralités porteuses de fonctions territoriales / B. Des communes rurales à l'appui du développement territorial**
2.1 Les deux niveaux d'organisation du maillage 2.2 Affirmer le rôle central de Libourne	
1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	**Le PADD traite de la thématique des équipements de manière transversale au sein du PADD, mais notamment au sein de la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire.** Zone UE : gestion et développement des équipements structurants existants sur l'ensemble du territoire Zones 1AUE pour l'implantation de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
3.1 Définir la répartition des nouveaux équipements et services 3.2 Accompagner le développement numérique du territoire	

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

Compatibilité du PLUi-HD : Quelques éléments clés	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Projet de PLUi-HD**
Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER	
2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES	**La première orientation du PADD concerne l'environnement :** **A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement** **1. L'eau, facteur déterminant pour l'aménagement du territoire** **a. Des enjeux inédits de reconquête de la ressource** **b. L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire** **3. Une désartificialisation des sols à opérer** **a. Une trame verte et bleue comme composante des espaces de vie** **b. Une désimperméabilisation et une renaturation des espaces agglomérés à mettre en œuvre**
2.1.1 Les « cœurs de biodiversité majeurs » 2.1.2 Les « cœurs de biodiversité complémentaires » 2.1.3 Les milieux aquatiques et les milieux humides 2.1.4 Les corridors écologiques 2.1.5 La « nature en ville »	
a. AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES	**La valorisation paysagère est intégrée au sein de la première orientation du PADD qui concerne l'environnement au sens large :** **A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement** **2. Des paysages à valoriser** **a. un territoire à révéler** **b. des espaces agricoles à valoriser** **c. la maitrise du développement des énergies renouvelables**
2.2.1 Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux 2.2.2 Préserver l'héritage des structures paysagères 2.2.3 Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles 2.2.4 Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas 2.2.5 Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire	
2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES	**La première orientation du PADD concerne l'environnement :** **A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement** **1. L'eau, facteur déterminant pour l'aménagement du territoire** **a. Des enjeux inédits de reconquête de la ressource** **b. L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire** **3. Une désartificialisation des sols à opérer**

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. Une trame verte et bleue comme composante des espaces de vie **b. Une désimperméabilisation et une renaturation des espaces agglomérés à mettre en œuvre** **c. La maîtrise du développement des énergies renouvelables**
2.3.1 Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux 2.3.2 Engager un processus de transition énergétique et de maitrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) 2.3.3 Mettre en œuvre une exploitation des granulats « écoresponsable » 2.3.4 Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation 2.3.5 Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores 2.3.6 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels	
2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES	**La valorisation des espaces agricoles est intégrée au sein de la première orientation du PADD qui concerne l'environnement au sens large :** **A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement** **2. Des paysages à valoriser** **b. des espaces agricoles à valoriser** OAP : à travers la mise en place d'espaces tampon entre urbanisation et agriculture Intégration de zones A et Ap, représentant plus de 25493 hectares.
2.4.1 Etablir un diagnostic agricole et viticole 2.4.2 Identifier et protéger la « trame pourpre » 2.4.3 Préserver la destination des espaces agricoles 2.4.4 Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agro-tourisme 2.4.5 Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances	

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

Compatibilité du PLUi-HD : Quelques éléments clés	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Projet de PLUi-HD**
Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	
3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REPONDRE A TOUS LES BESOINS	**Les orientations relatives au logement sont inscrites dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire du PADD, qui se décline :** **2. Une mixité de logements à déployer territorialement** **a. Une trajectoire de croissance démographique raisonnée et soutenable** **b. Une mixité territoriale du logement, expression d'une solidarité territoriale** Au sein des OAP est mise en place une servitude de mixité sociale sur certaines opérations. Au sein des différents règlements des zones urbaines et à urbaniser, des règles pour gérer les tailles des logements produits, la production de logements sociaux… peuvent être inscrites, selon l'enjeu spécifique de la zone.
3.1.1 Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs 3.1.2 Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat 3.1.3 Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	
3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE	**Les orientations relatives à a consommation d'espaces sont inscrites dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire du PADD, qui se décline :** **3. Un renouveau du développement urbain résidentiel** **A. Le renforcement urbain des enveloppes agglomérées à rationnaliser et intensifier** **b. Des objectifs ambitieux pour limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers**
3.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation 3.2.2. Encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse 3.2.3. Accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace 3.2.4. Prioriser les espaces et les modalités d'urbanisation	
3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES	**Les orientations relatives à la qualité des espaces sont inscrites dans la partie 'B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire' et 'C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire' du PADD.**
3.3.1 Renforcer la mixité fonctionnelle 3.3.2 Rechercher la qualité architecturale et urbaine	

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

3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES	**Les orientations relatives aux mobilités sont inscrites dans la partie C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire du PADD :** **2. Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire** **3. Des cœurs de ville à consolider et à développer**
3.4.1 Renforcer l'interaction urbanisme-transport 3.4.2 Promouvoir un système de déplacements durables	

Compatibilité du PLUi-HD	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Projet de PLUi-HD**
Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DÉVELOPPER L'EMPLOI	
4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE	**Les orientations relatives à l'économie et à l'emploi sont inscrites dans la partie C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire du PADD :** **1. Un équilibrage des pôles économiques du territoire** **2. Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire** **3. Des cœurs de ville à consolider et à développer**
4.1.1 Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis-à-vis de la Métropole bordelaise 4.1.2 Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique 4.1.3 Equilibrer et dynamiser l'offre commerciale	
4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION	**La thématique du tourisme est traité de manière transversale dans le PADD. Des orientations sont déclinées dans les trois piliers du PADD** **A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement** **B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire** **C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire**
4.2.1 Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais 4.2.2 Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique	

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

V - 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. PREALABLE

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'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 :

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 ;

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

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 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**

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

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 ;
- 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.

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. 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 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

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

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.
- 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

B. 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

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 :

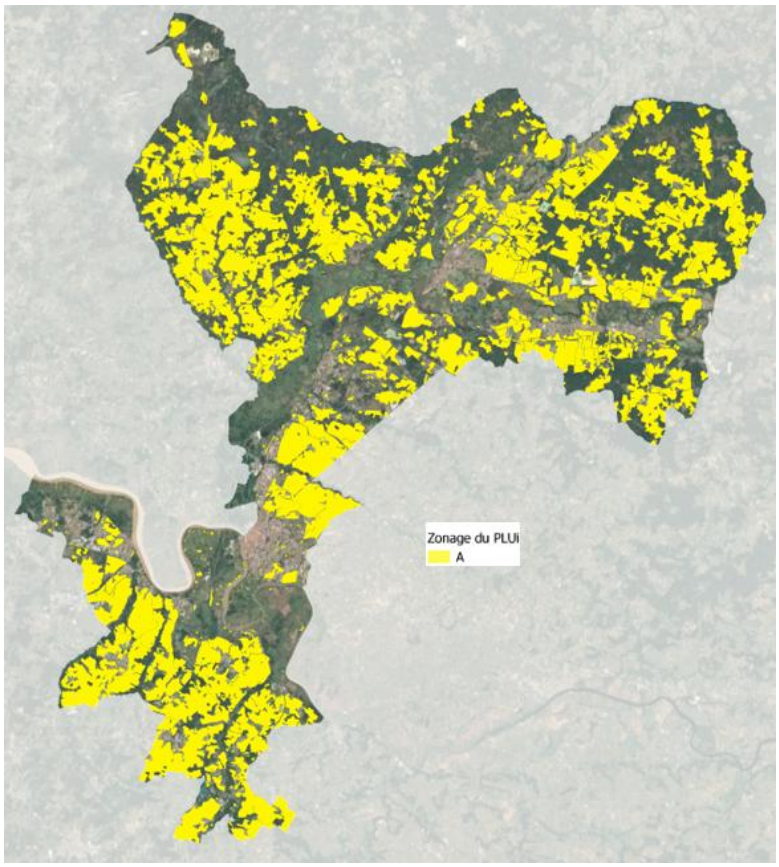
- Les secteurs couverts par un zonage Ap ont pour corollaire notamment des espaces de forts enjeux écologiques et/ou paysagers. Afin d'éviter le mitage des espaces agricoles associés, de porter atteinte aux espèces faunistique et floristique d'intérêt qui peuvent y être associées ou encore à la qualité 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 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*. »

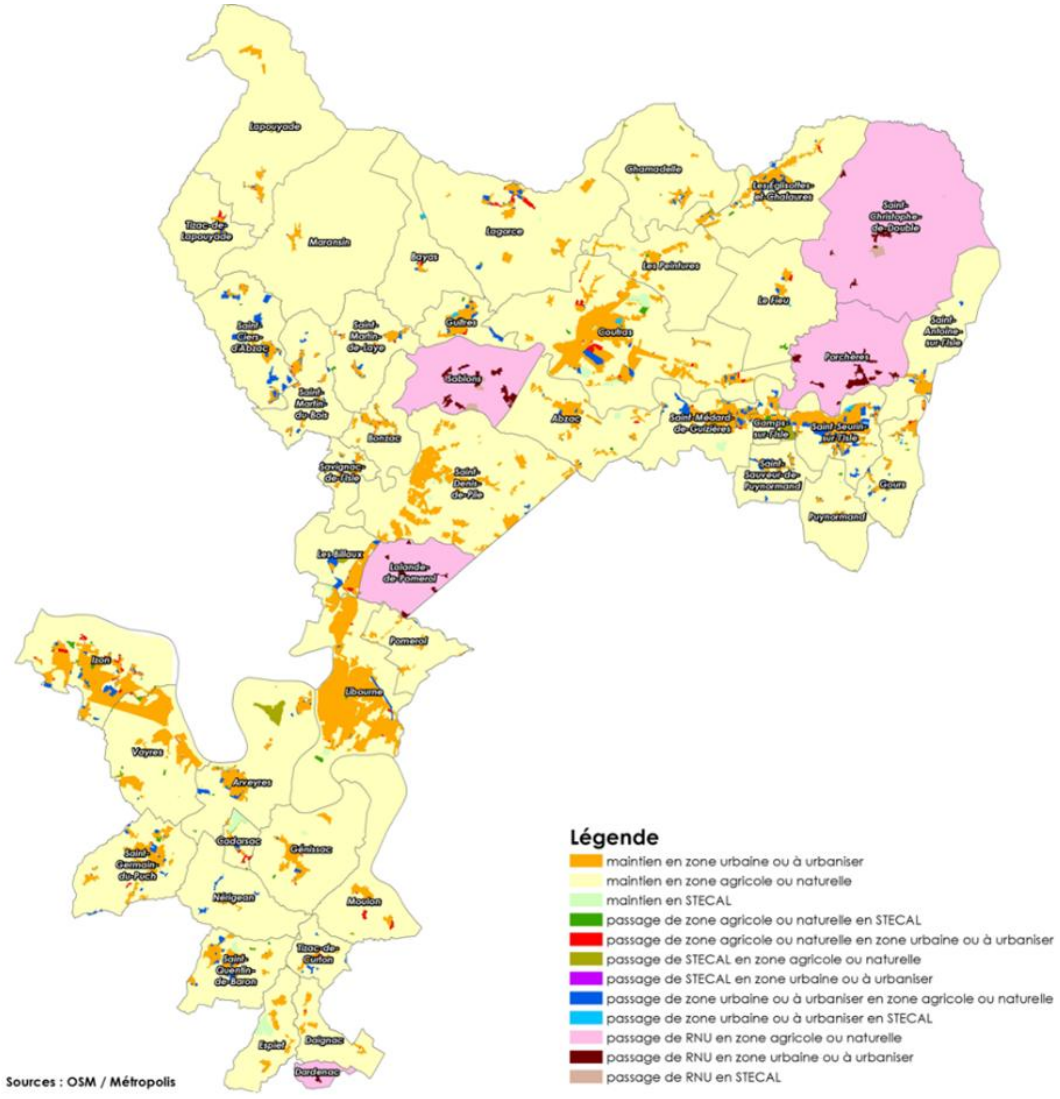
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. INCIDENCES POSITIVES

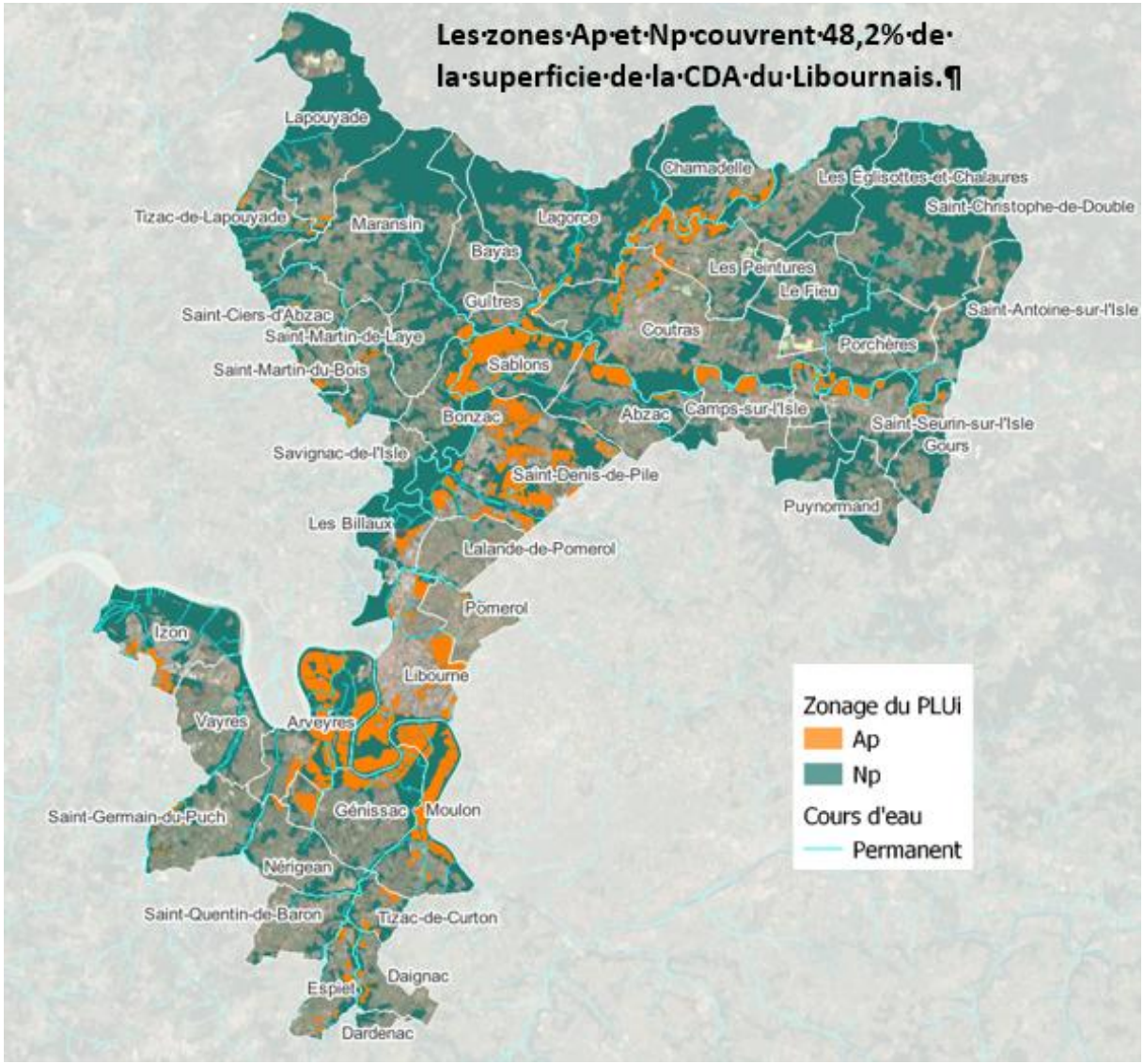
Une collectivité qui préserve les grands ensembles paysagers communautaires

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



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

C. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le territoire de la CALI présente un patrimoine naturel riche.

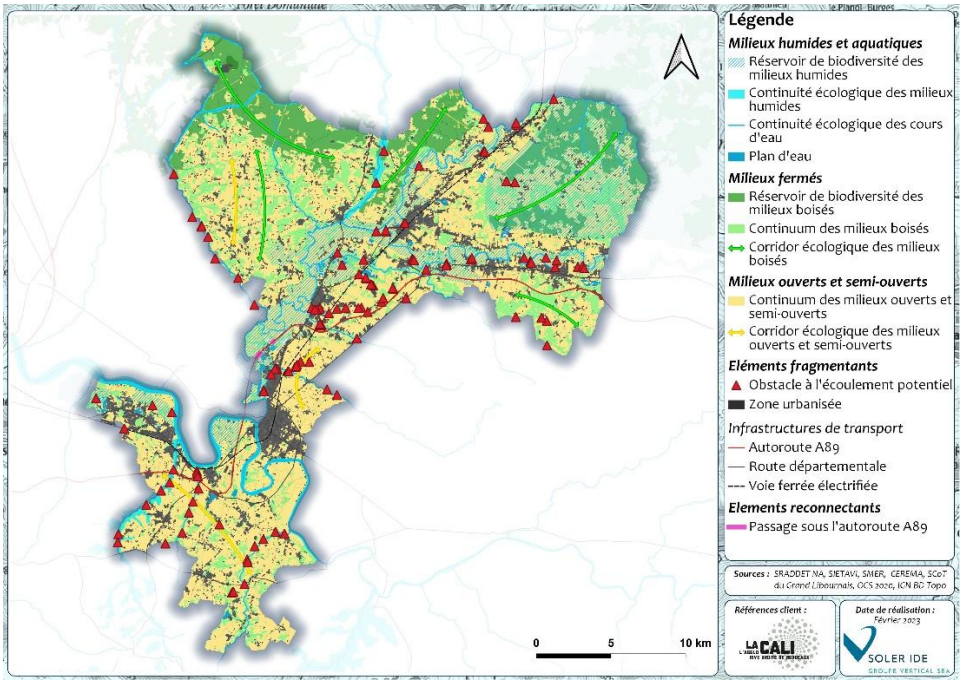
En effet, il est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel :

- 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).

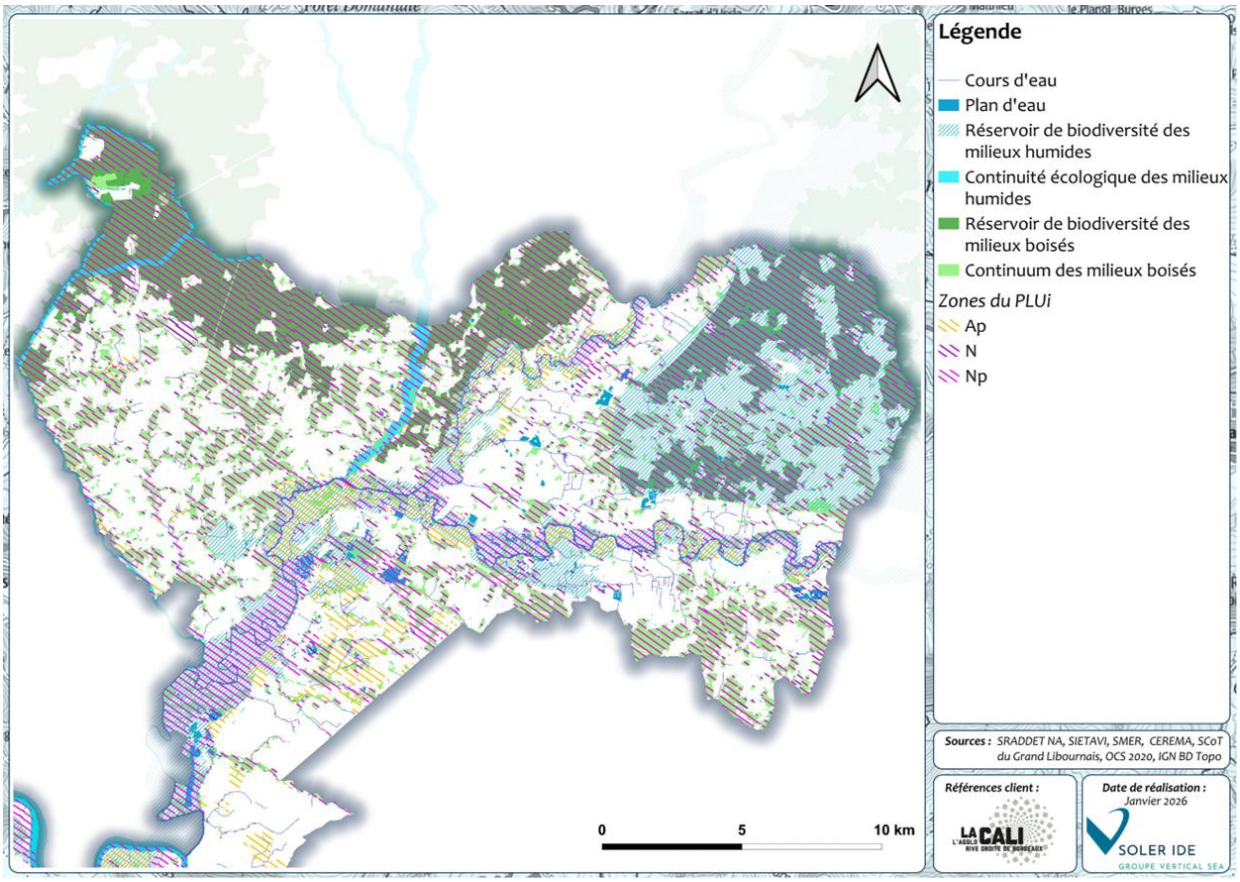
Il convient également de noter que lorsque les zones vouées à muter à court terme se juxtaposent à des espaces naturels ou agricoles, la question de l'interface entre la future zone bâtie et les milieux périphériques est traitée. Le parti d'aménager conçu et formalisé dans une OAP (combiné aux règlement 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

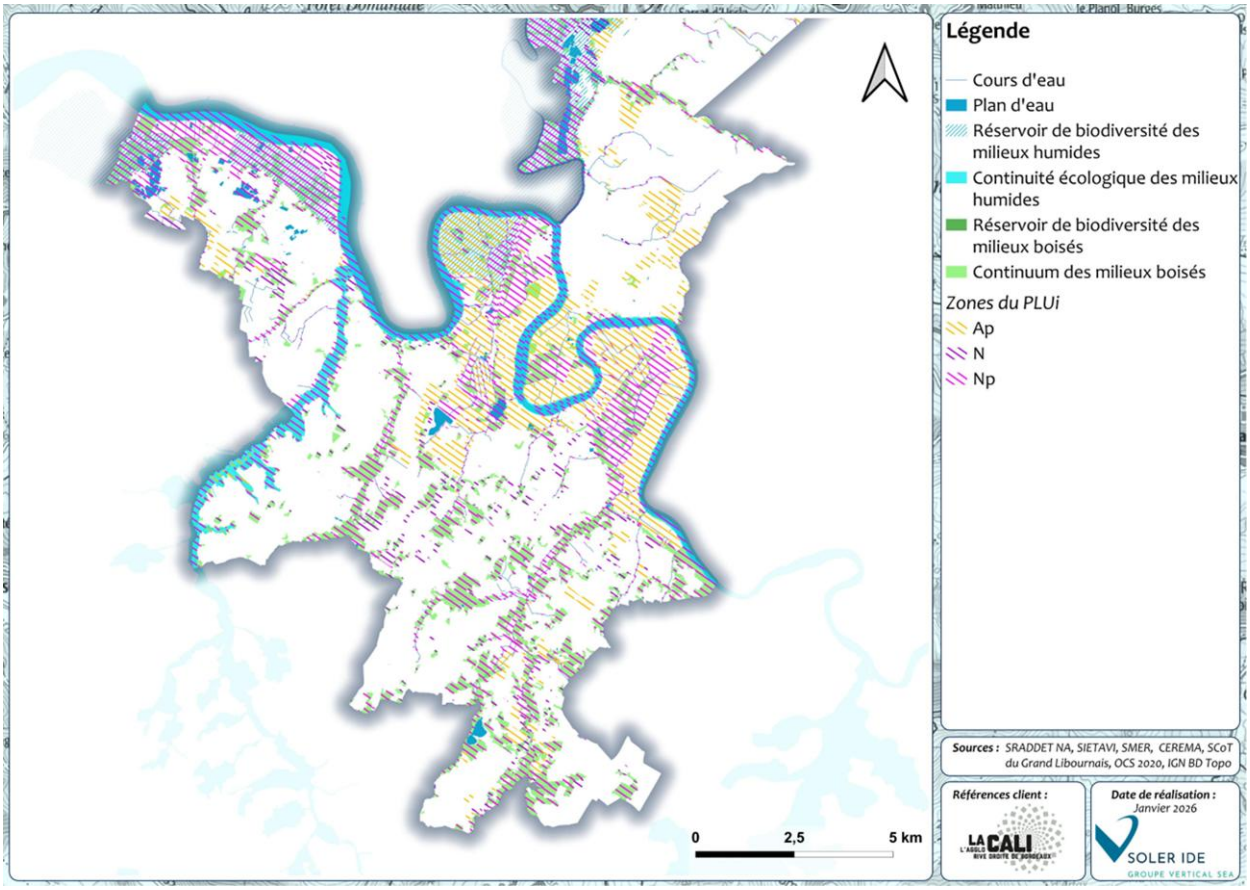
Le projet de PLU intercommunal a été conçu en recherchant prioritairement l'évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte et Bleue communautaire. Ces secteurs bénéficient principalement des classements suivants :

- 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



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.

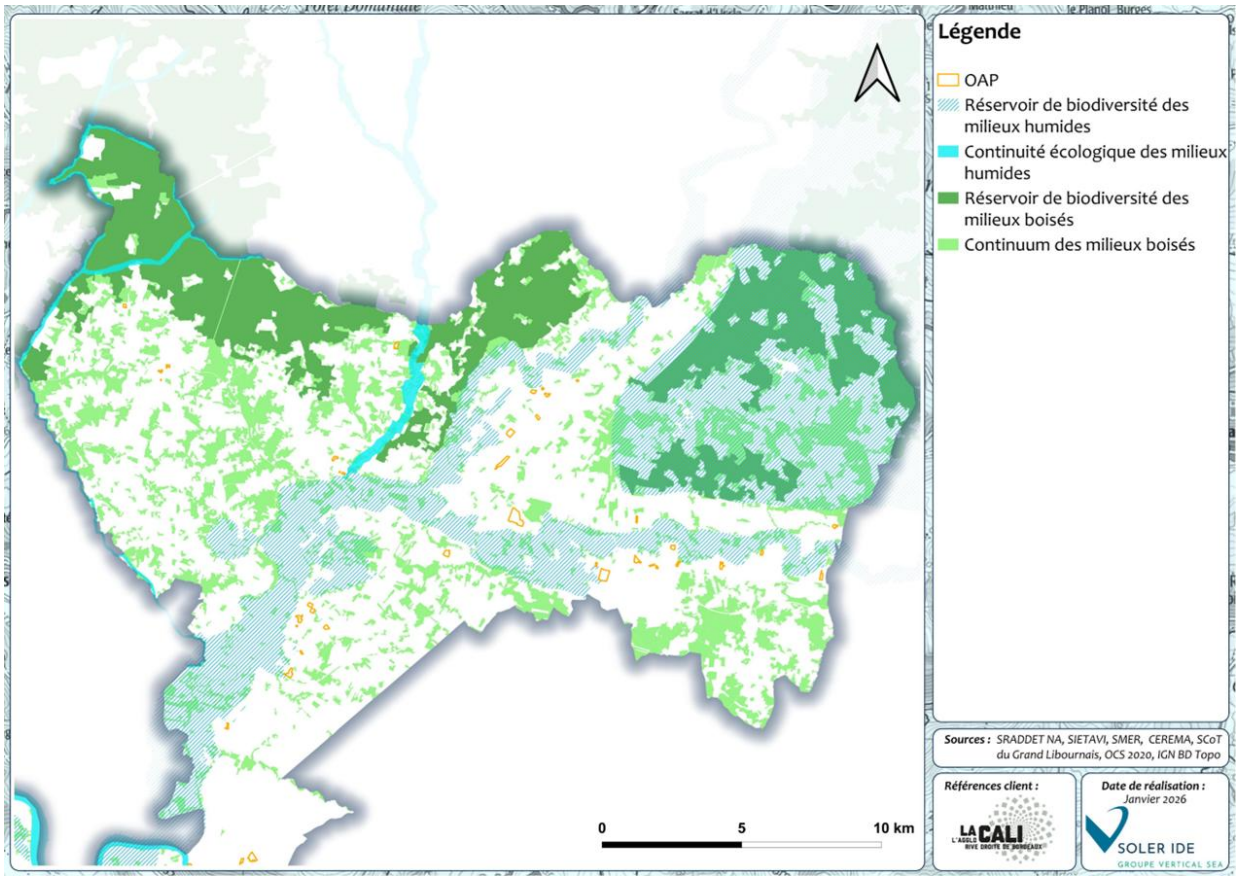
Il en ressort que sur les 76 OAP, aucune ne recoupe un réservoir de biodiversité boisé.

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.

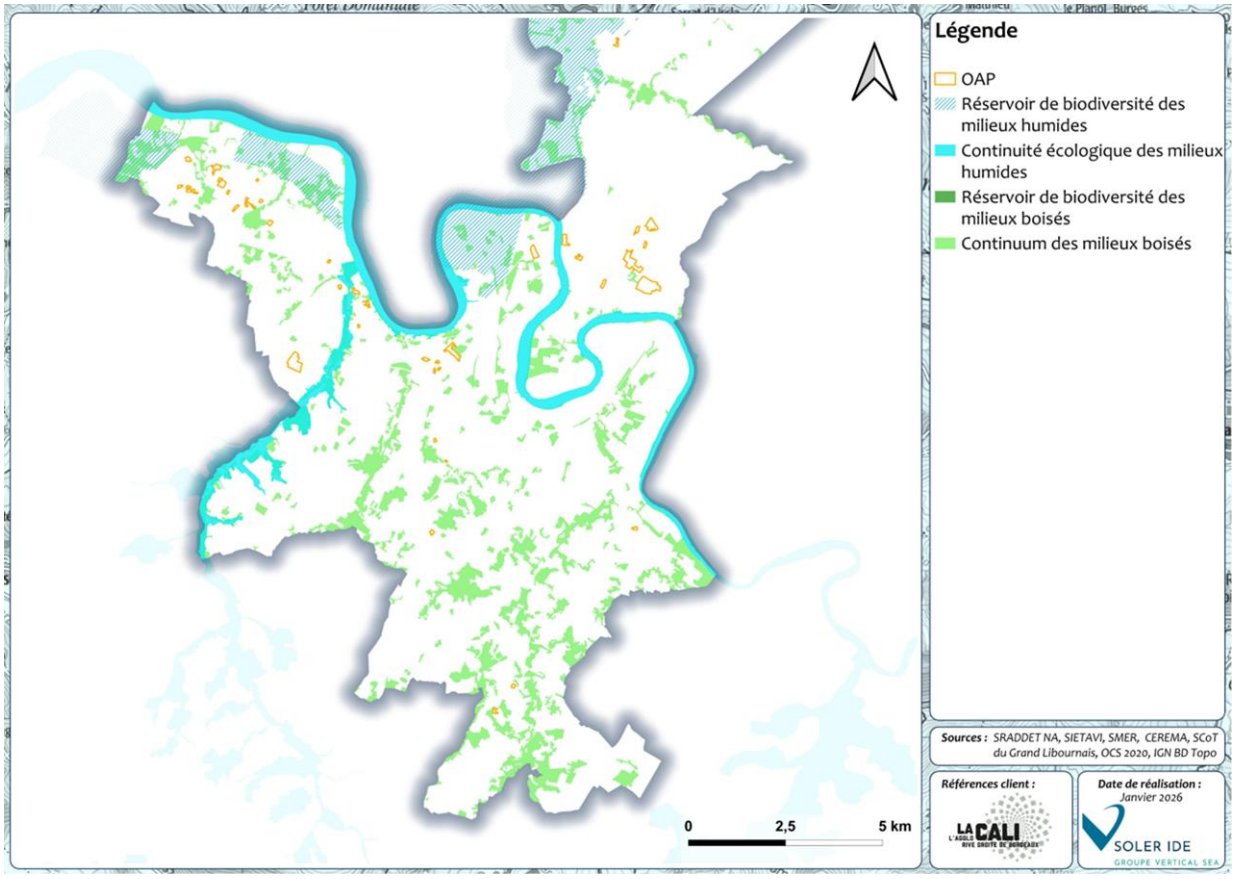
L'analyse menée met en lumière qu'aucune incidence négative significative sur les continuités écologiques n'est à attendre dans le cadre de la mise en œuvre des OAP.

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



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 :

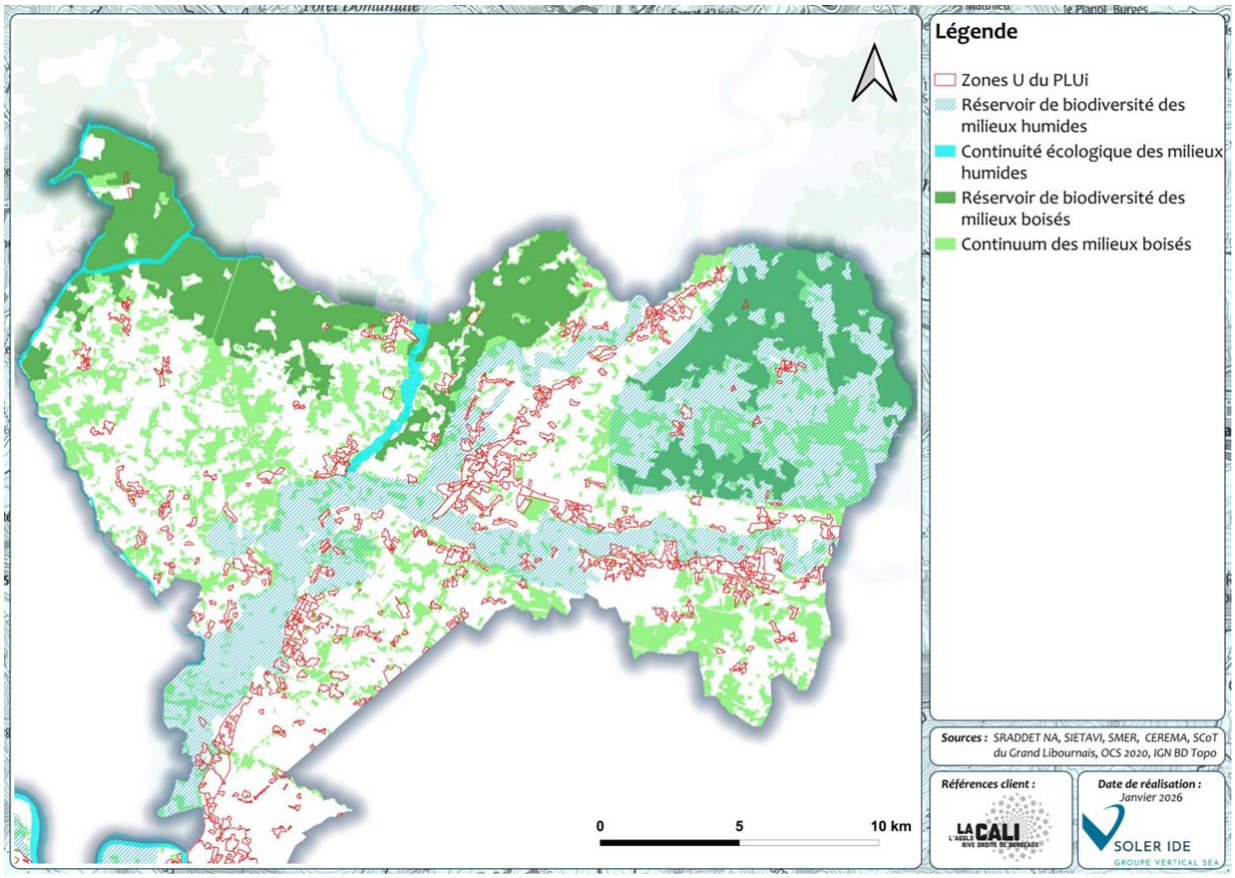
Comme présenté précédemment, les éléments du continuum boisé sont globalement classés en Np ou en N. Certains espaces boisés se situent en zone urbaine, cependant il s'agit d'espaces boisés au sein de parcelles déjà urbanisées, ou bien d'espaces boisés en frange de zone urbaine. Ces secteurs restent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

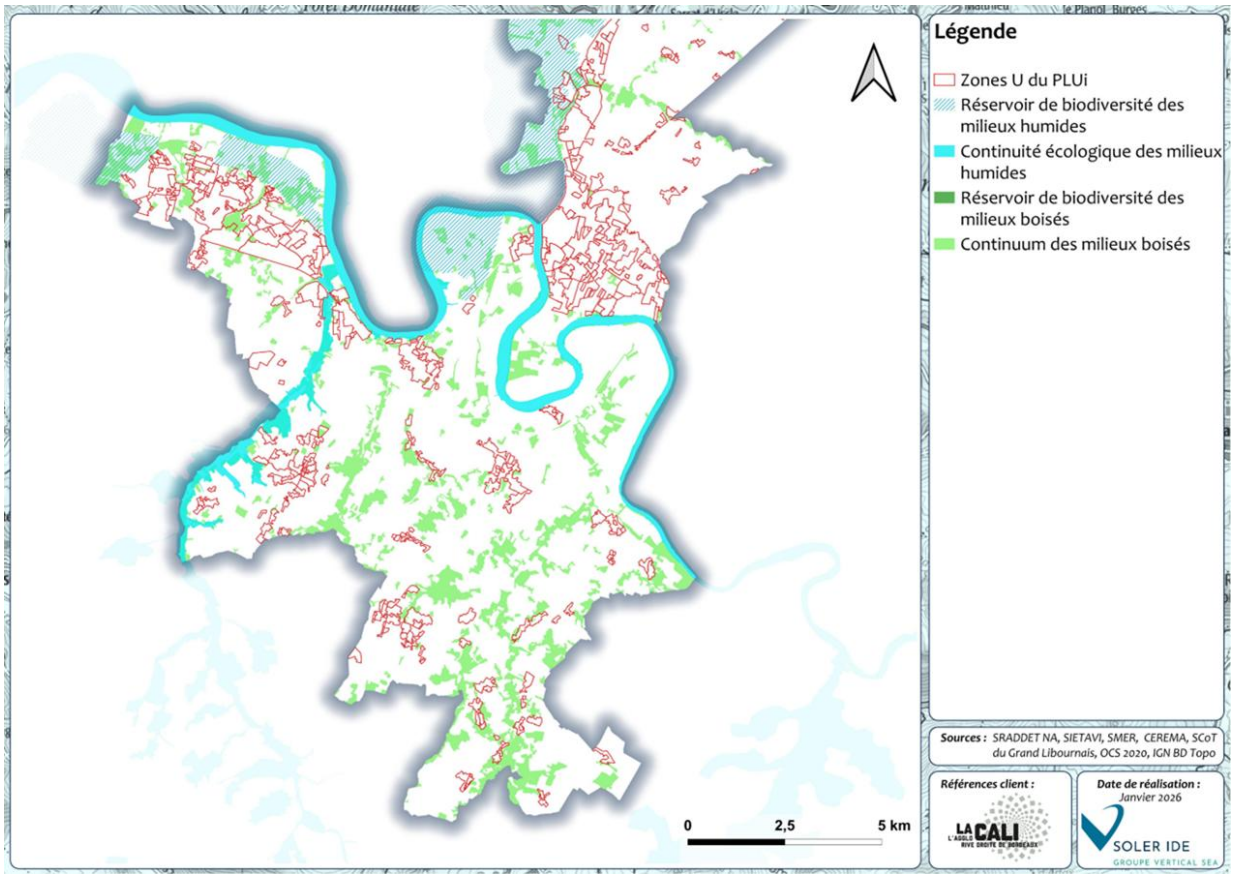
D'une manière générale, le projet de développement urbain du PLUi de la CALI, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur le fonctionnement écologique global du territoire.

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



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.

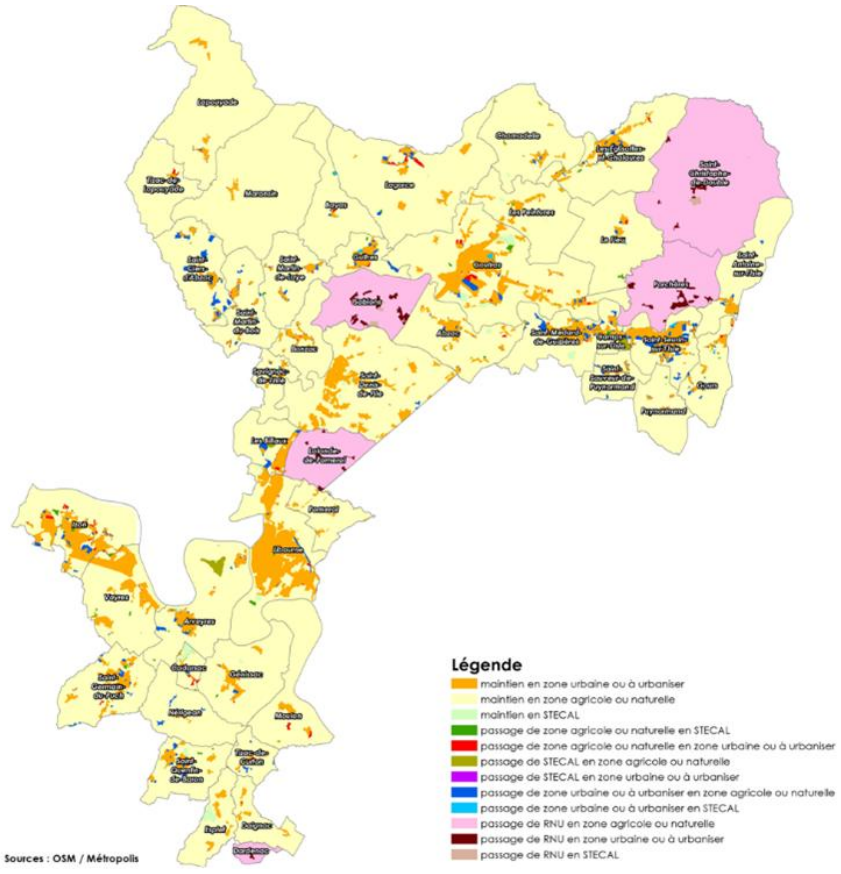
Finalement, le projet de PLUi permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLUi de la CALI permet la préservation de près de 90,9% du territoire toutes zones confondues. Plus spécifiquement :

- 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.

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 ».



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

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).

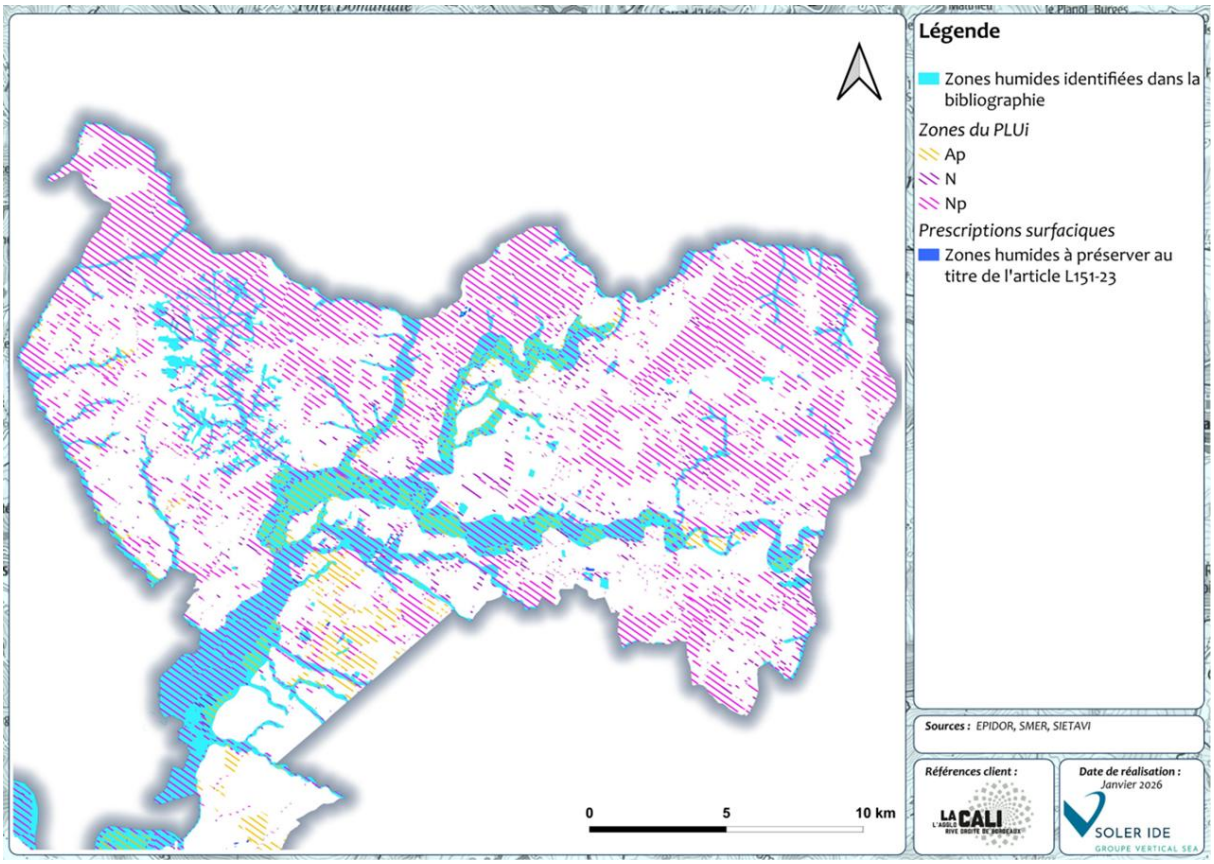
Dans le cadre de la démarche ERC de l'évaluation environnementale, de nombreux sites présentant une zone humide ont été retirés des projets de développement urbain, et ont été classés en majorité en zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols. Certains secteurs ont été classés en zone 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.

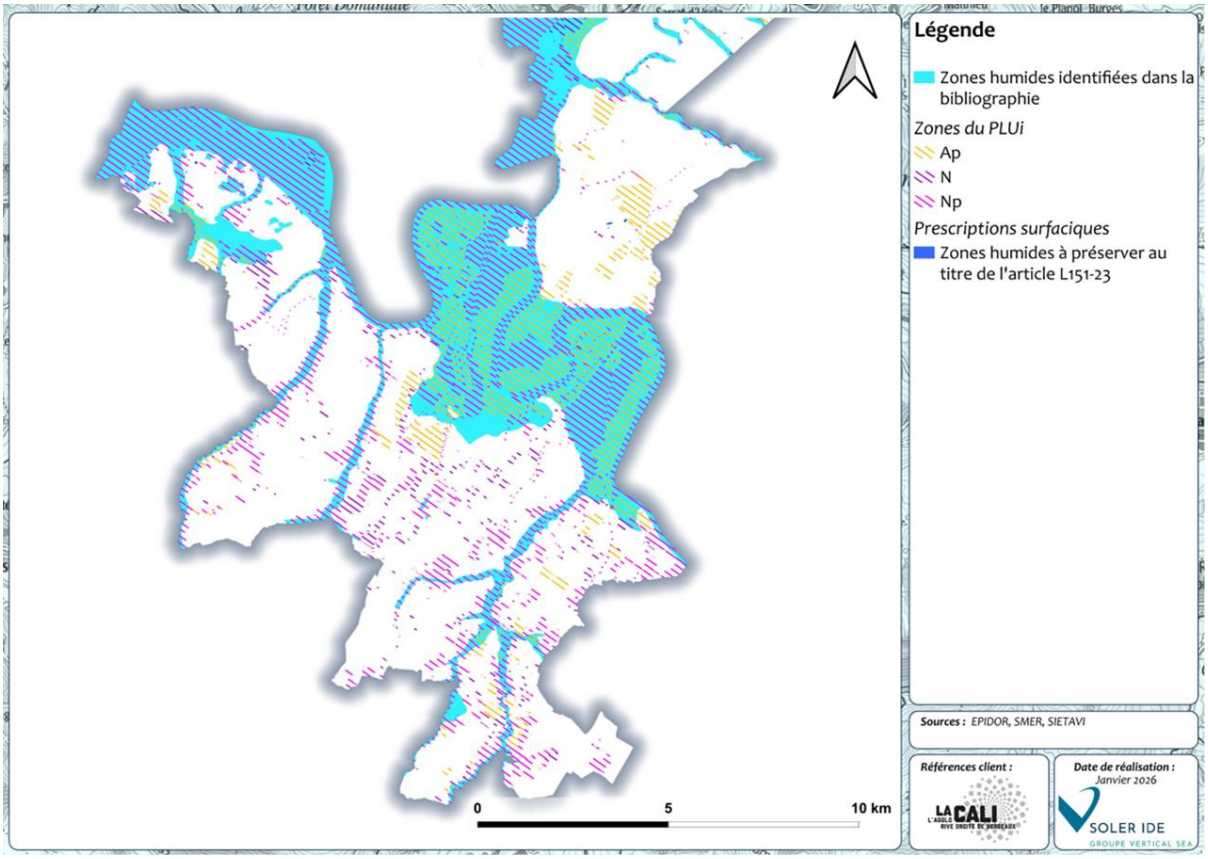
Au final, 14 sites présentant une zone humide ont été conservés dans les secteurs de développement faisant l'objet d'une OAP. Cependant, des mesures sont prises dans chacune de ces OAP pour éviter les zones humides, ou limiter l'emprise des aménagements sur les zones humides le cas échéant, ainsi que 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

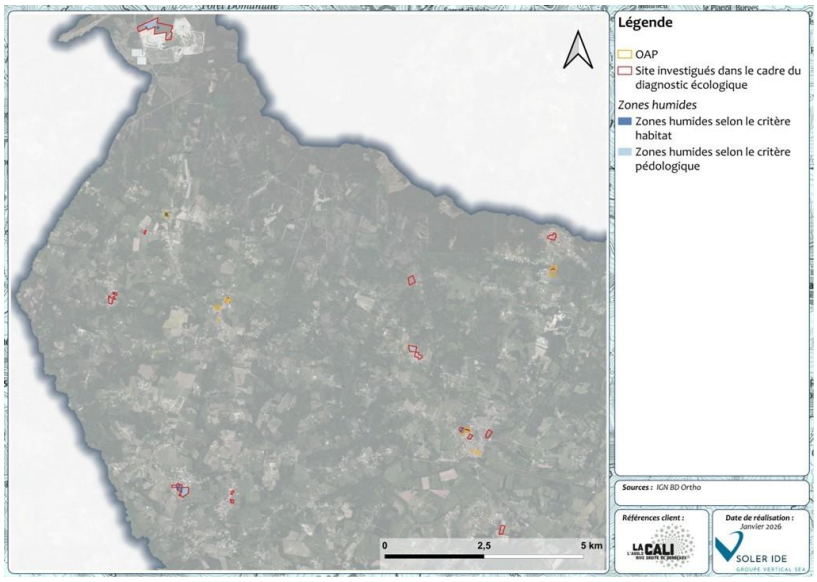


Zones humides identifiées dans la bibliographie au droit des zones N, Np, et Ap – nord

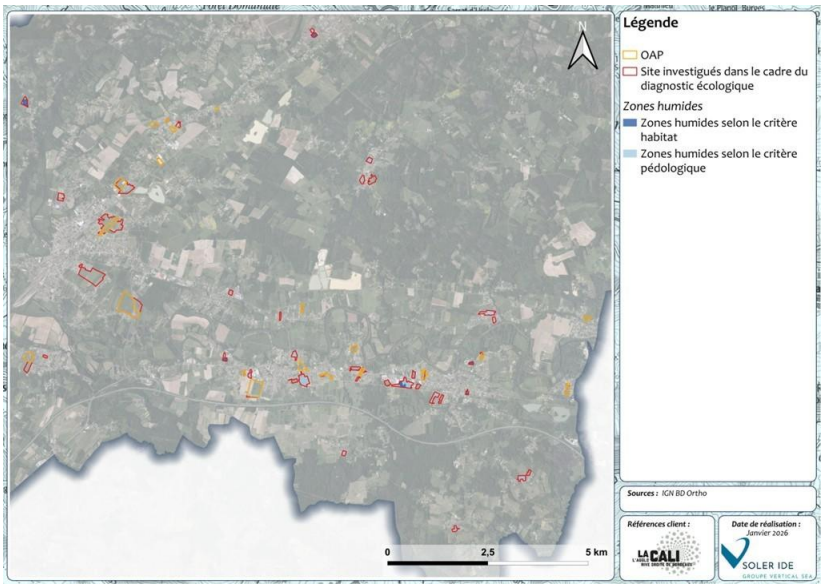


Zones humides identifiées dans la bibliographie au droit des zones N, Np, et Ap – sud

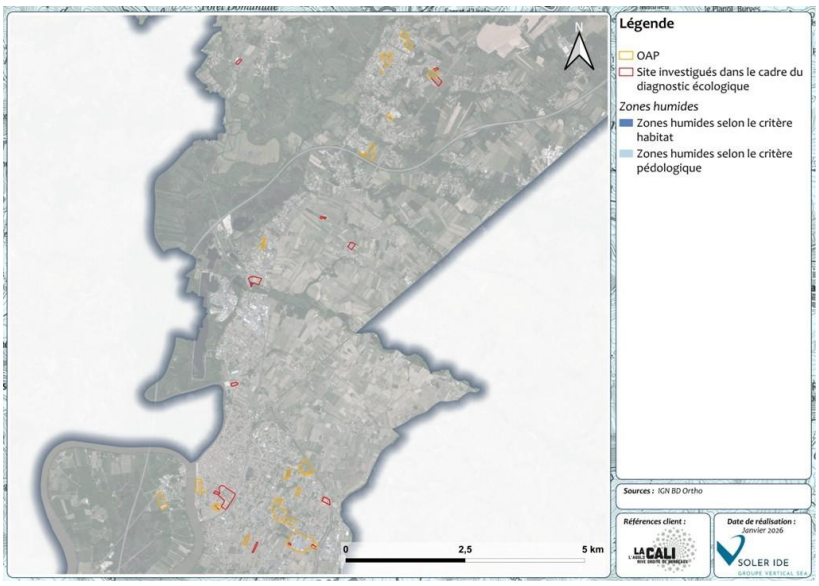
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP et zones humides investiguées – nord-ouest

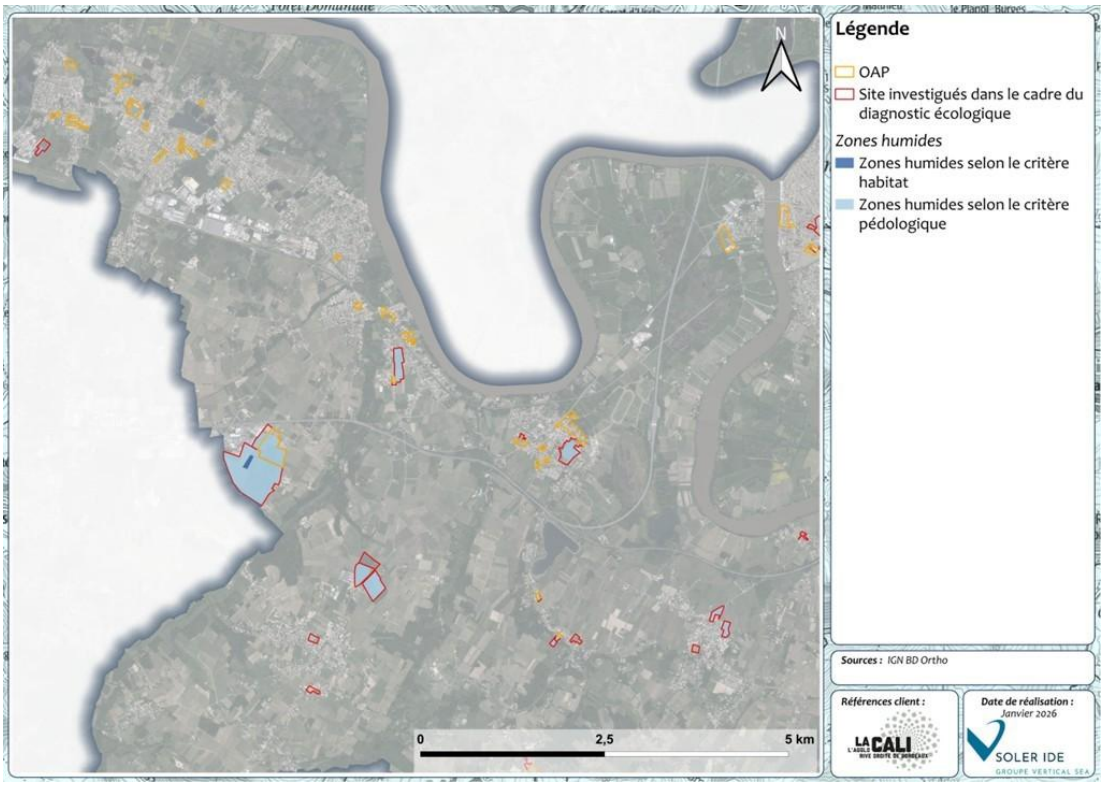


OAP et zones humides investiguées – nord-est

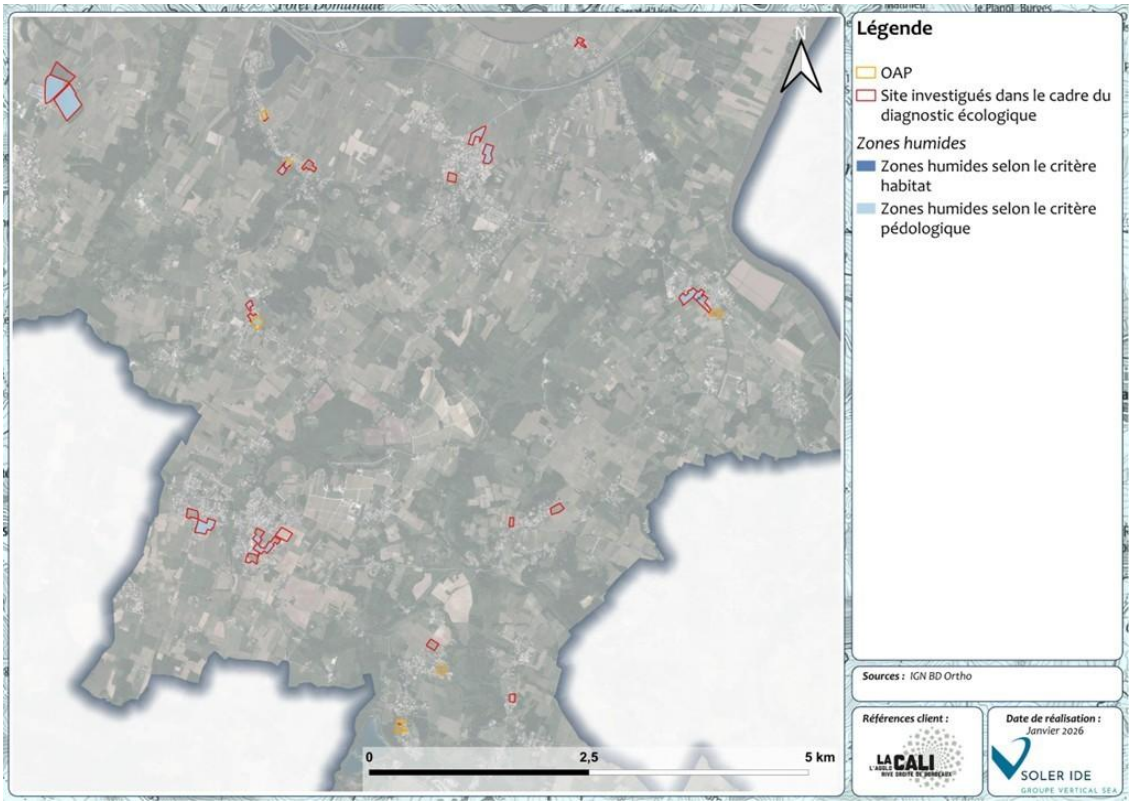


OAP et zones humides investiguées – centre

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



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*).

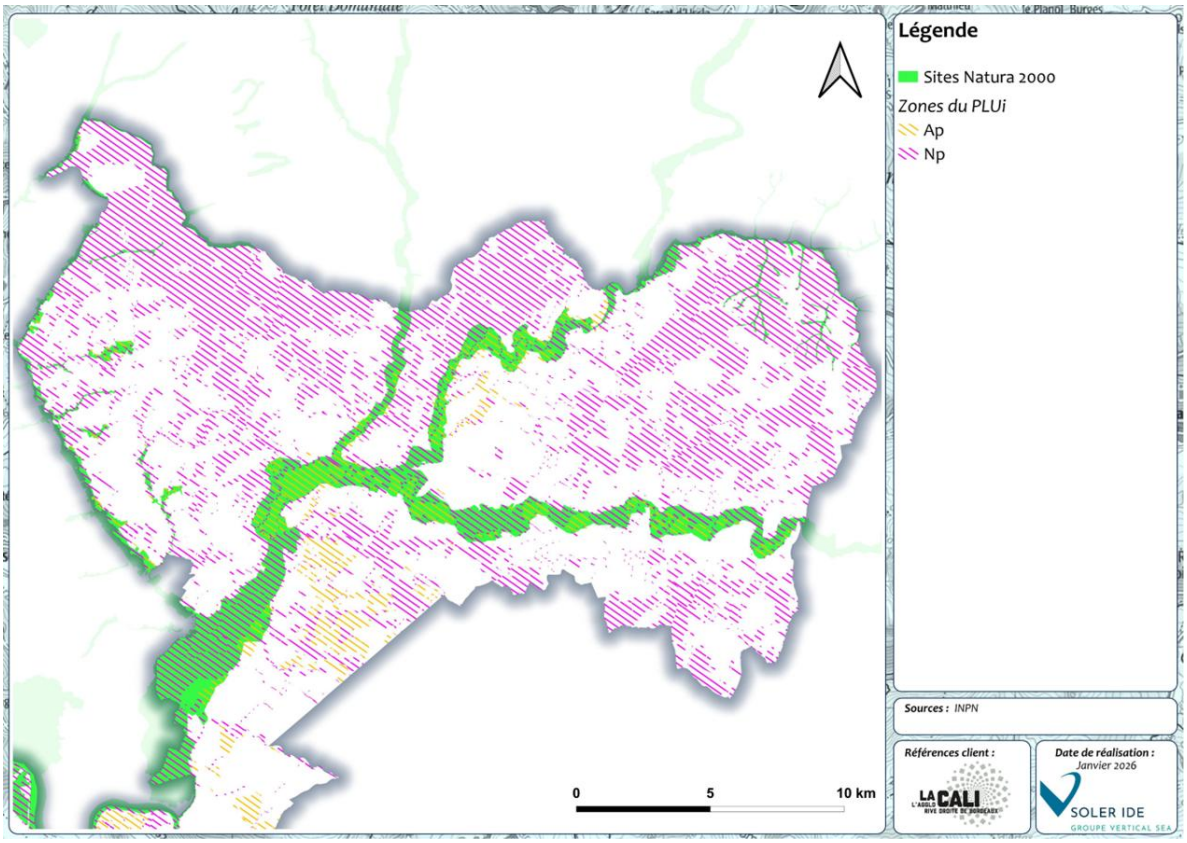
En outre, concernant le réseau hydrographique, des zones non aedificandi sont prévues sur les abords du réseau hydrographique. Le PLUi prévoit en effet un recul d'implantation des constructions de 10 m minimum mesuré par rapport au haut des berges des cours d'eau. Dans cette bande de 10 m, la transparence 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.

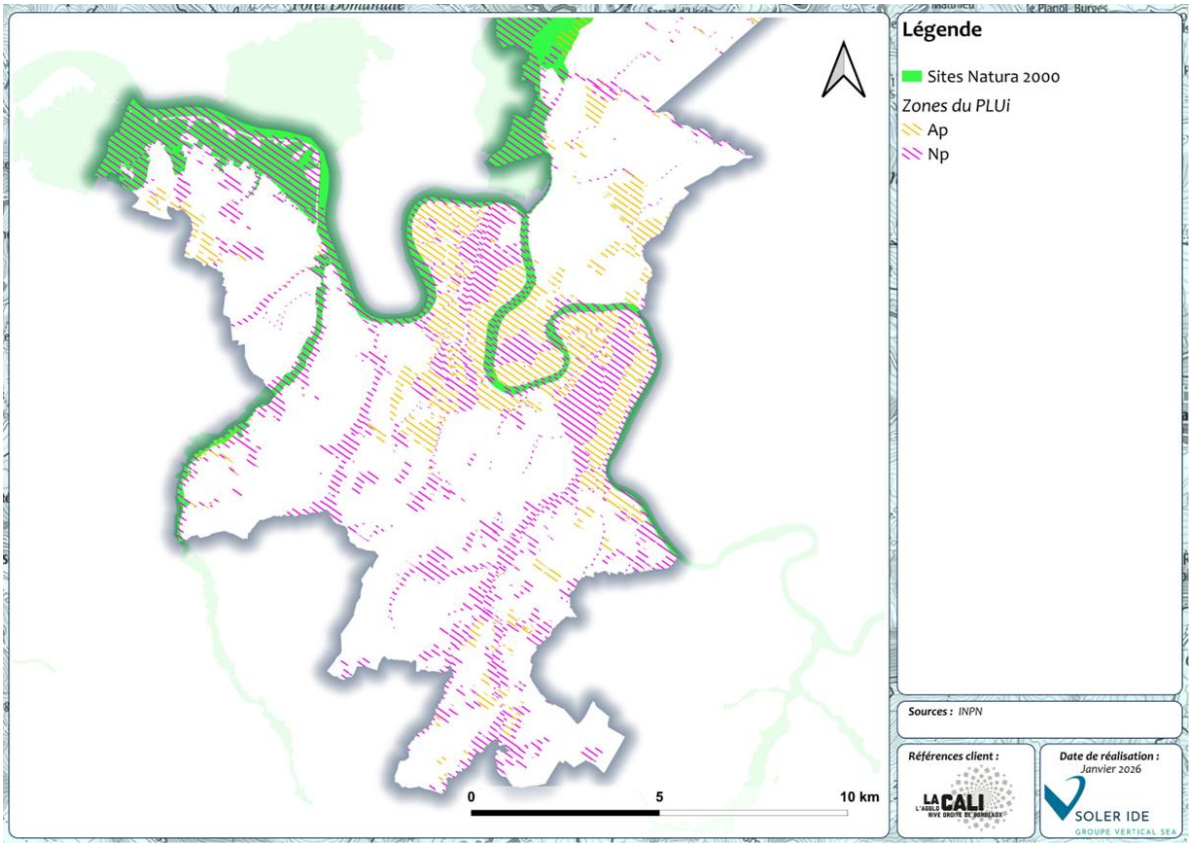
Par ailleurs, certaines ripisylves font l'objet d'une prescription surfacique : elles sont identifiées en Espace Boisé Classé (EBC) ou en élément naturel ou paysager à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23. Cela permet de renforcer la préservation de ces éléments (*cf. cartes paragraphe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



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

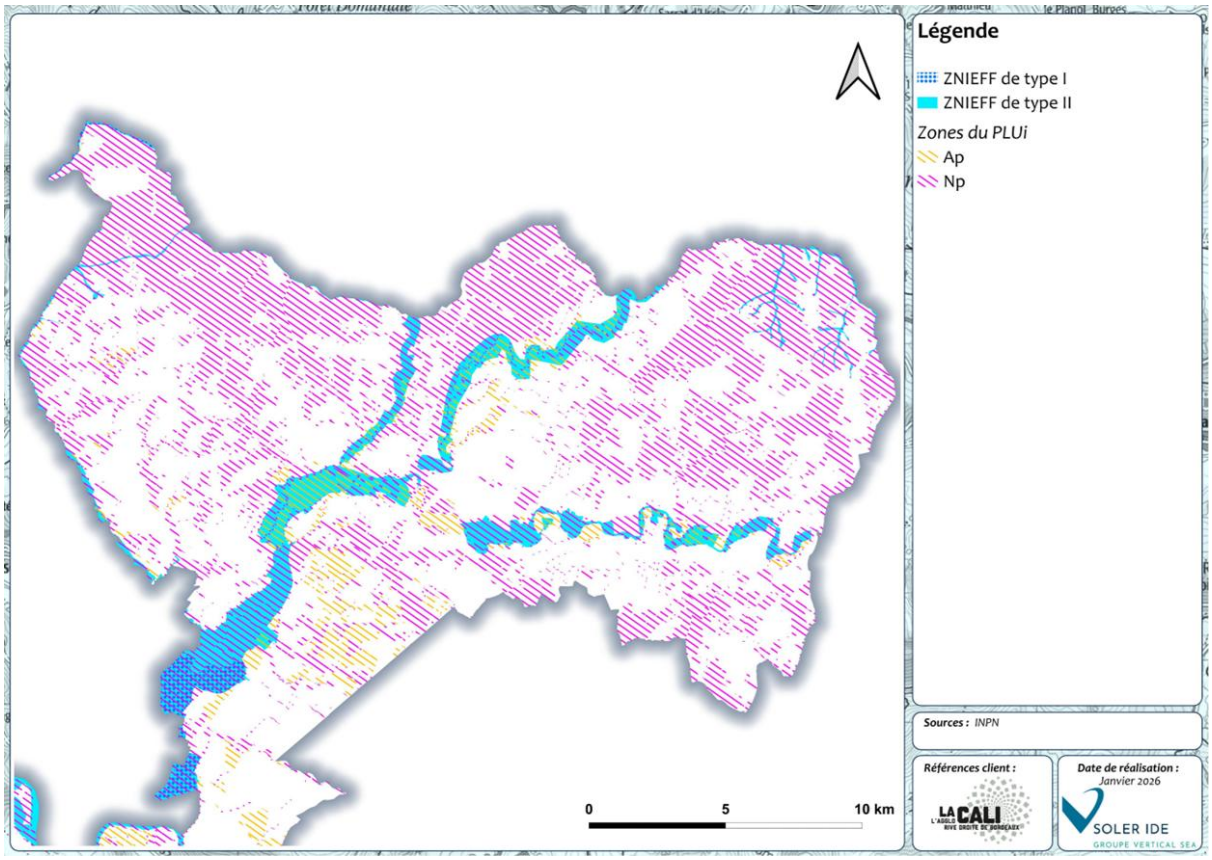
D'après les données du CEREMA, le territoire de la CALI présente plusieurs sites concernés par l'application de mesures compensatoires.

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.

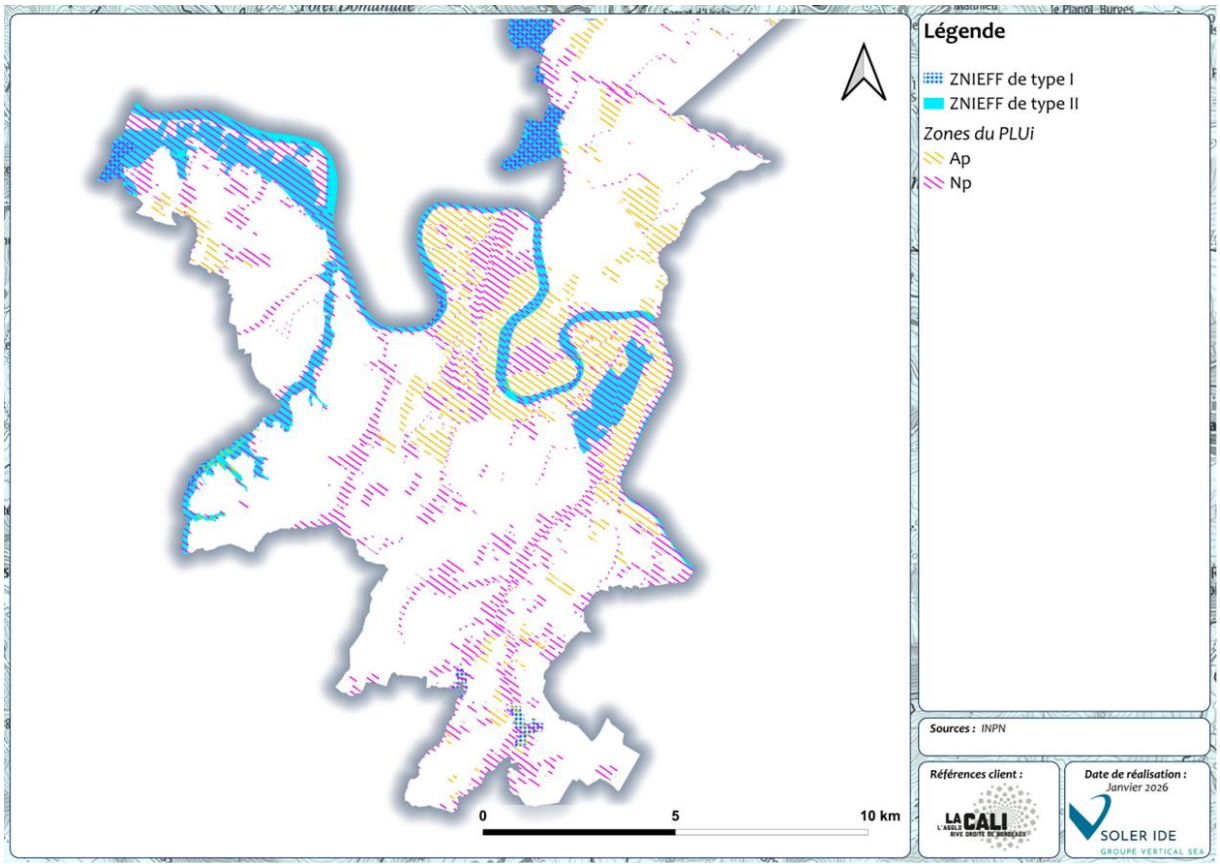
De plus, notons que les sites destinés à l'application de mesures compensatoires sur la commune d'Espiet présentent également une protection supplémentaire car ils font l'objet d'une protection surfacique au titre de l'article L151-23.

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

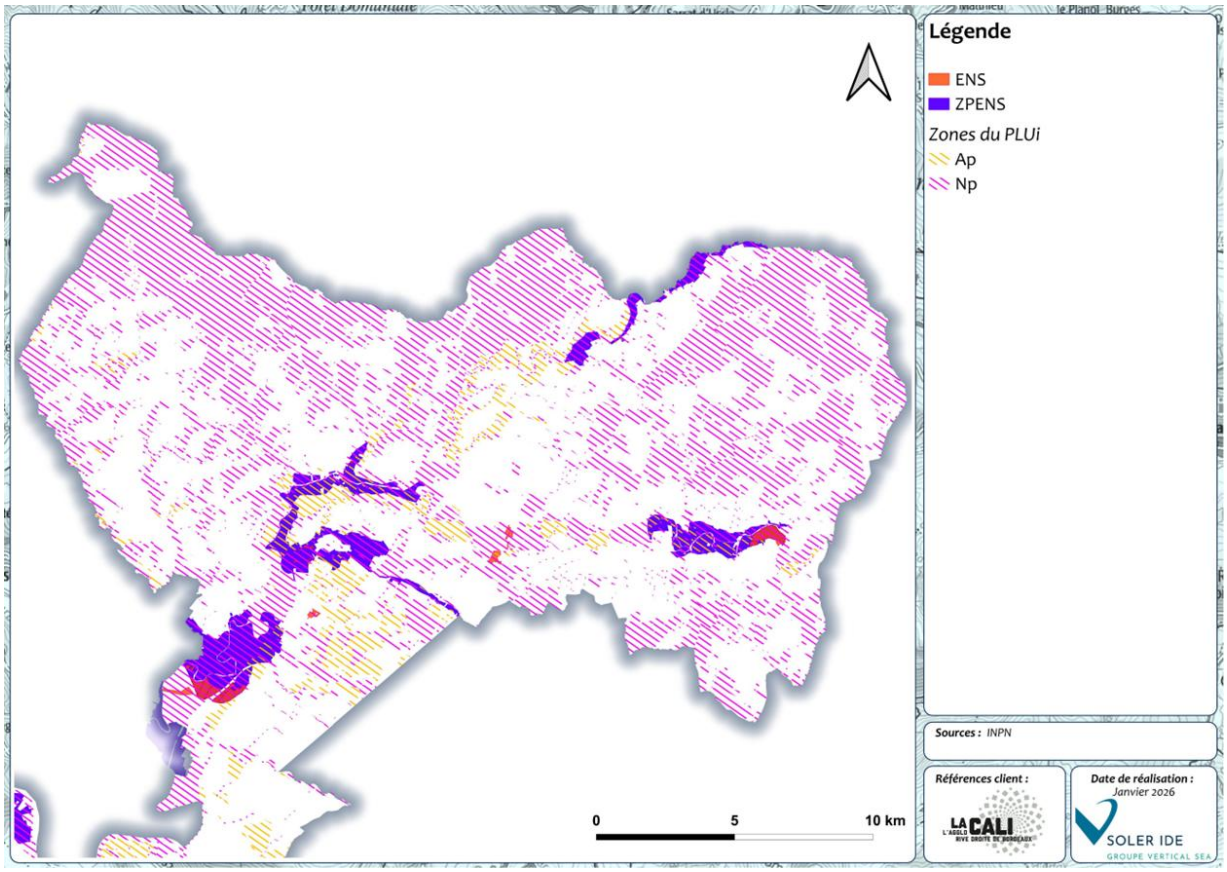


ZNIEFF au droit des zones Np et Ap – secteur nord

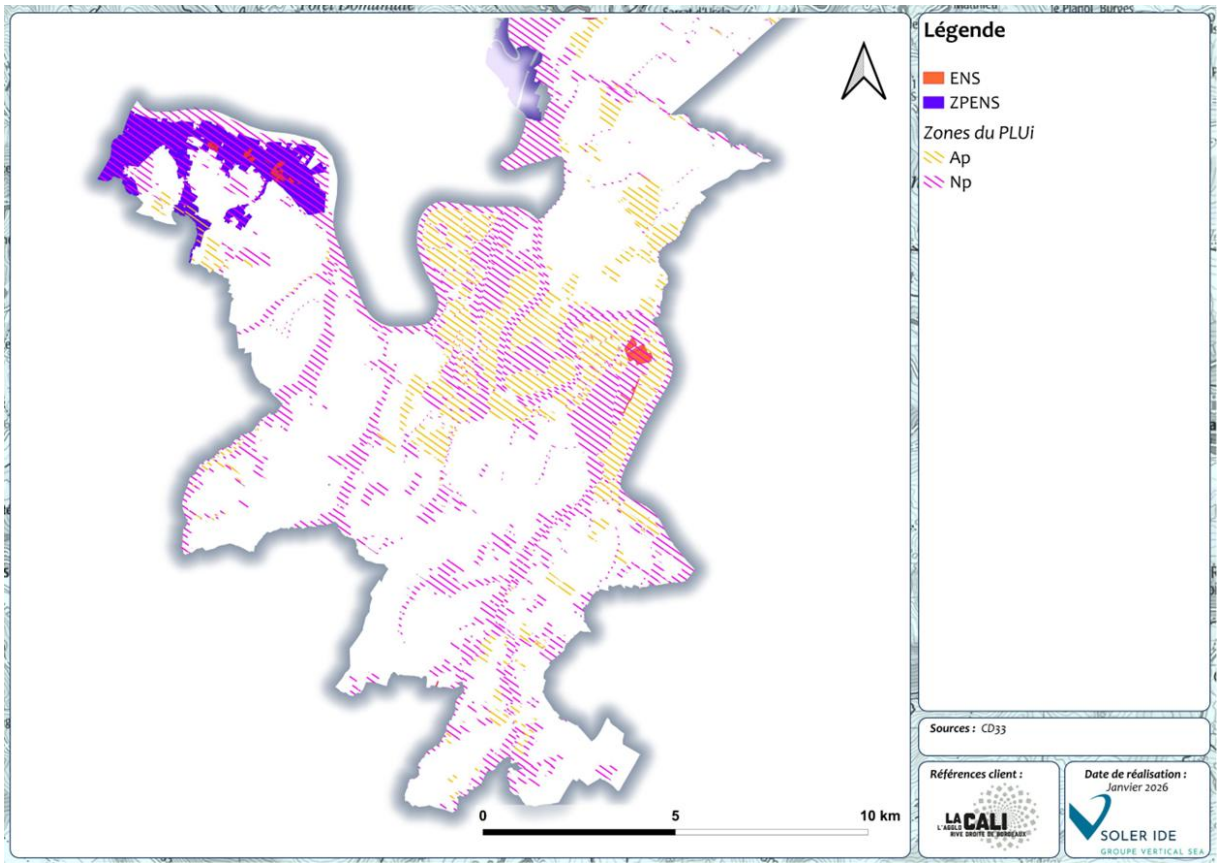


ZNIEFF au droit des zones Np et Ap – secteur sud

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

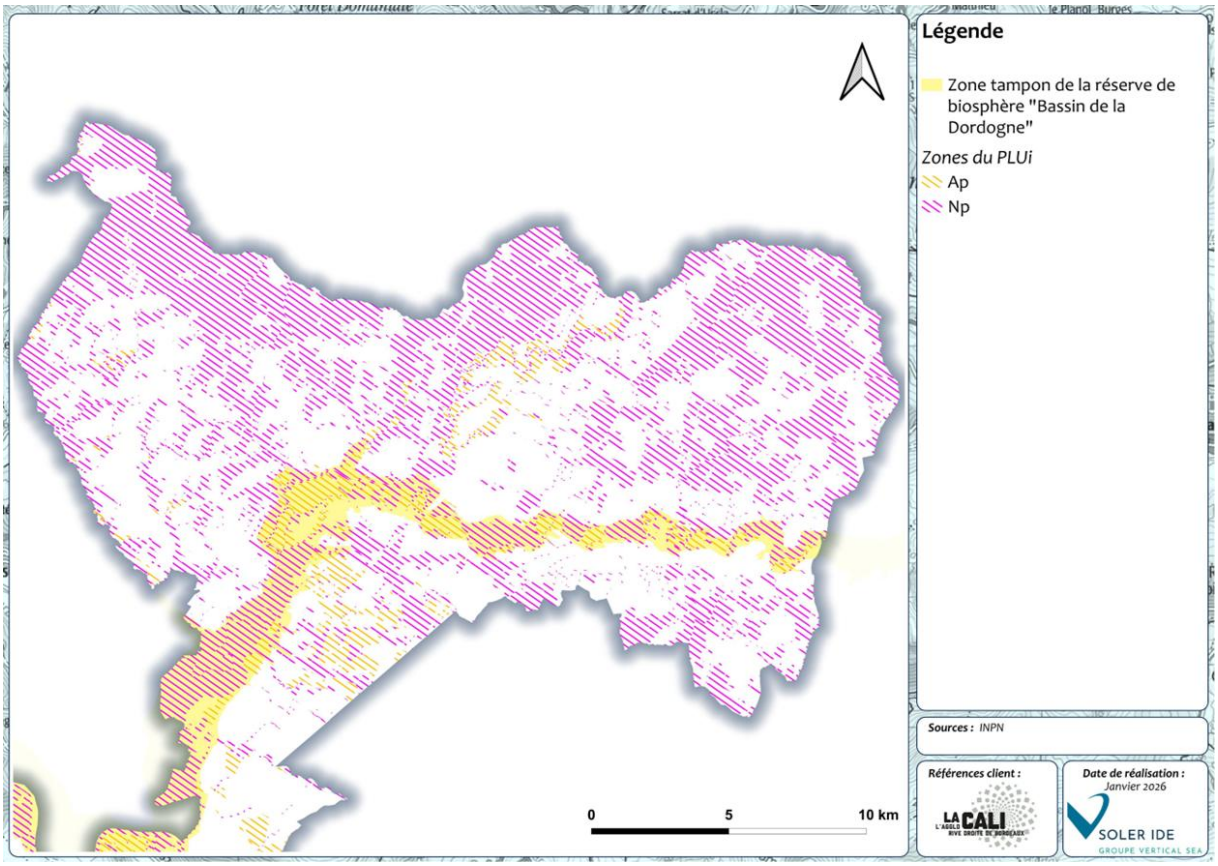


ENS et ZPENS au droit des zones Np et Ap – secteur nord

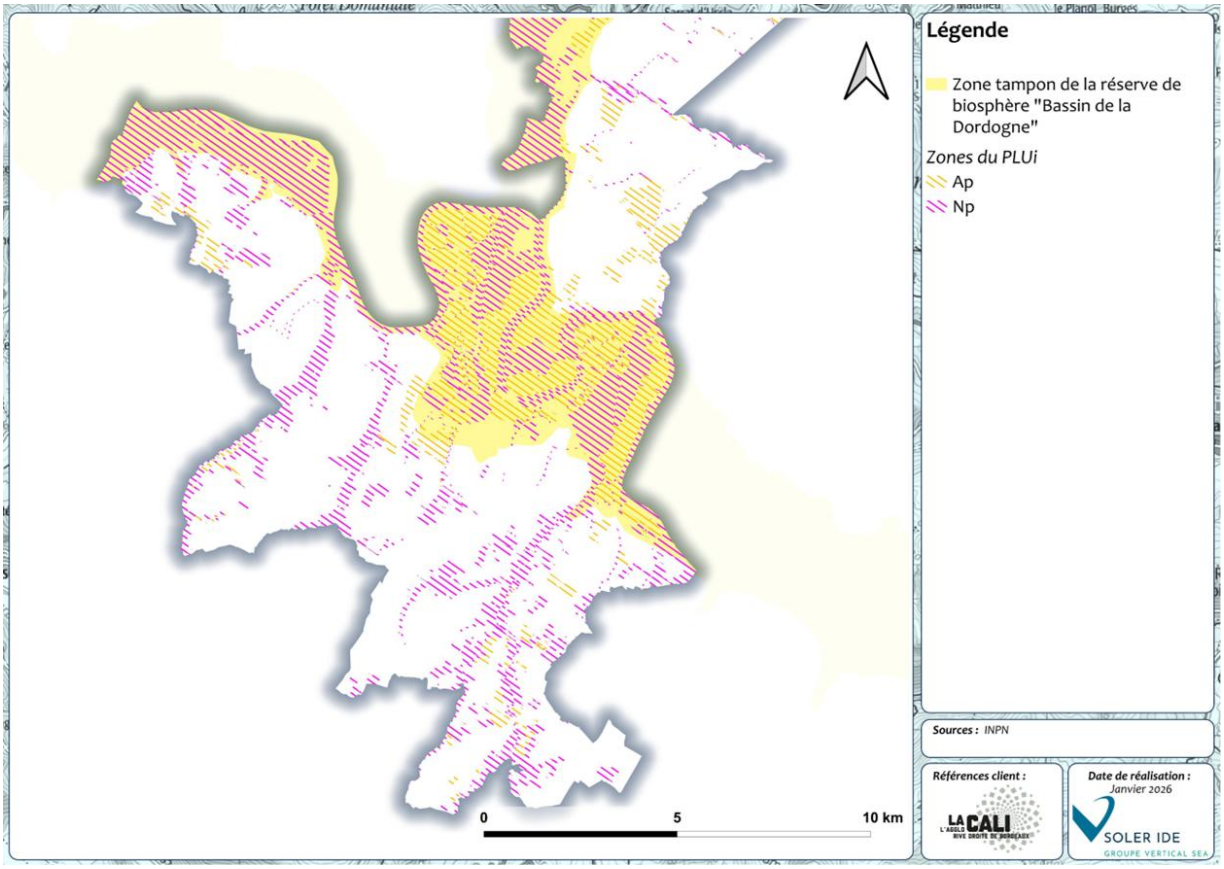


ENS et ZPENS au droit des zones Np et Ap – secteur sud

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

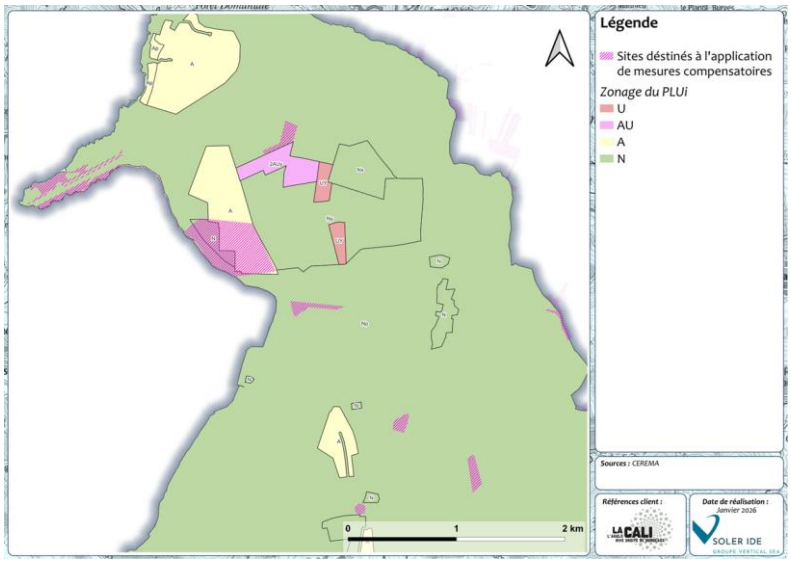


Zone tampon de la Réserve Mondiale de Biosphère au droit des zones Np et Ap – secteur sud

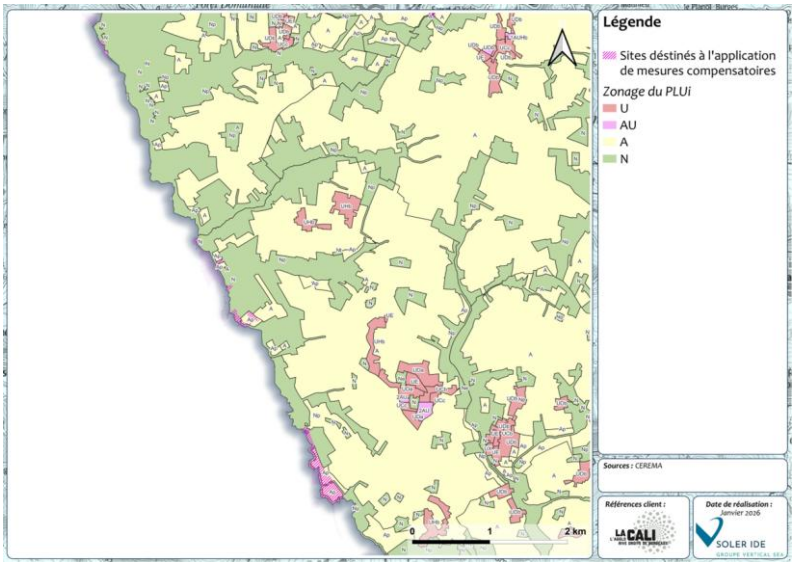


Zone tampon de la Réserve Mondiale de Biosphère au droit des zones Np et Ap – secteur sud

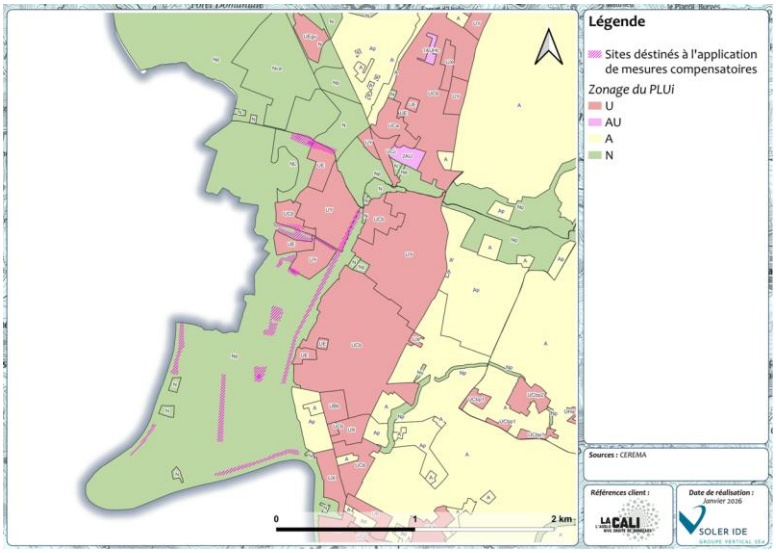
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



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

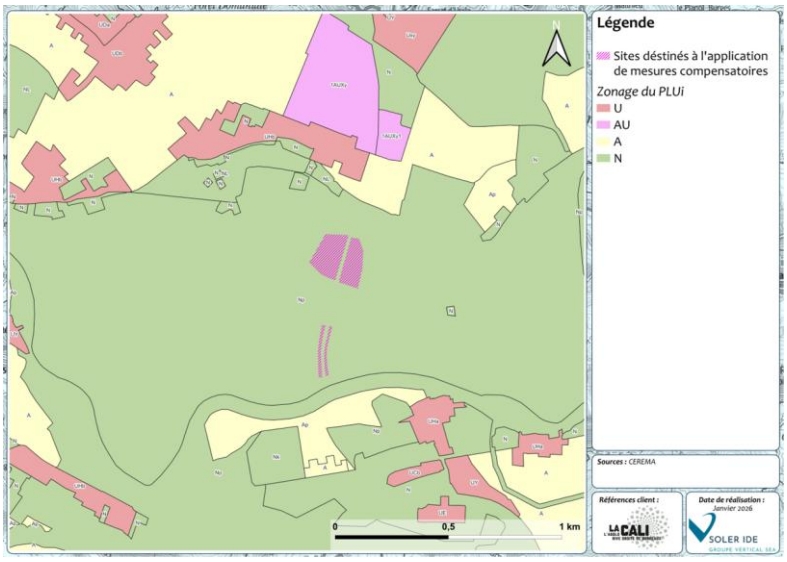


Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 2/6

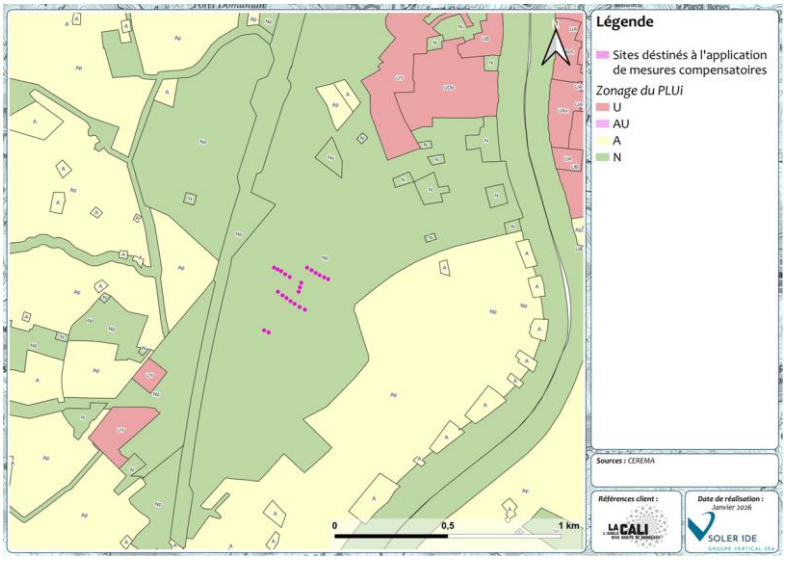


Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 3/6

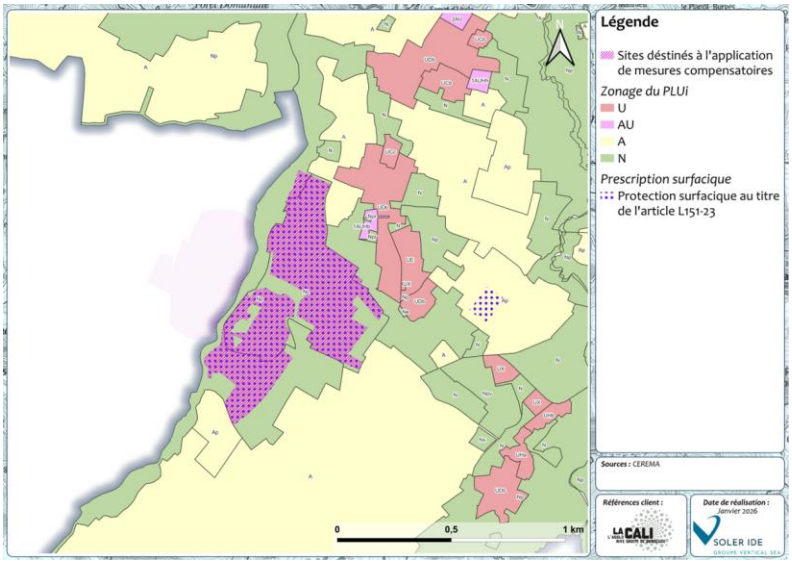
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



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



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



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.

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 :

- 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 ;
- 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 et 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

D.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-Maastrichien 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

L'analyse des incidences négatives est basée sur un ensemble d'analyses :

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

Le bilan s'appuie sur les données de prélèvements d'eaux brutes de 2016 à 2023.

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

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

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

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

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

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.

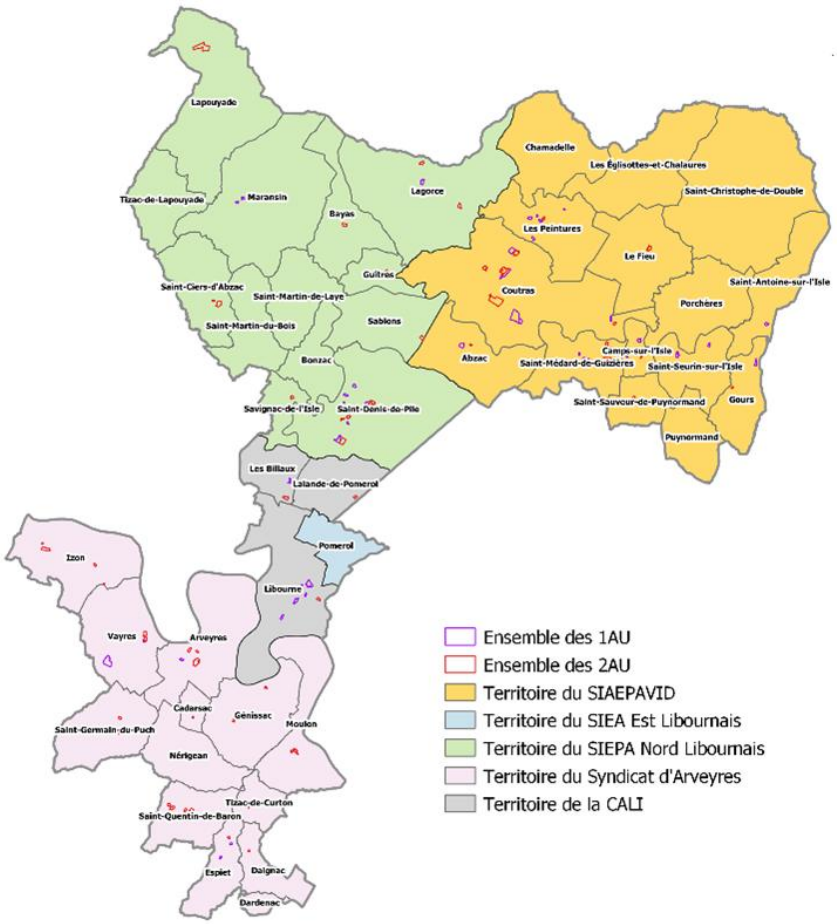
Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être à lui seul une réponse pour résoudre un problème qui embrasse de nombreuses collectivités girondines. **En revanche, le PLUi adopte des mesures qui contribuent à limiter l'impact de son développement à l'horizon 2037 :**

- **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.
- 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.

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 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.

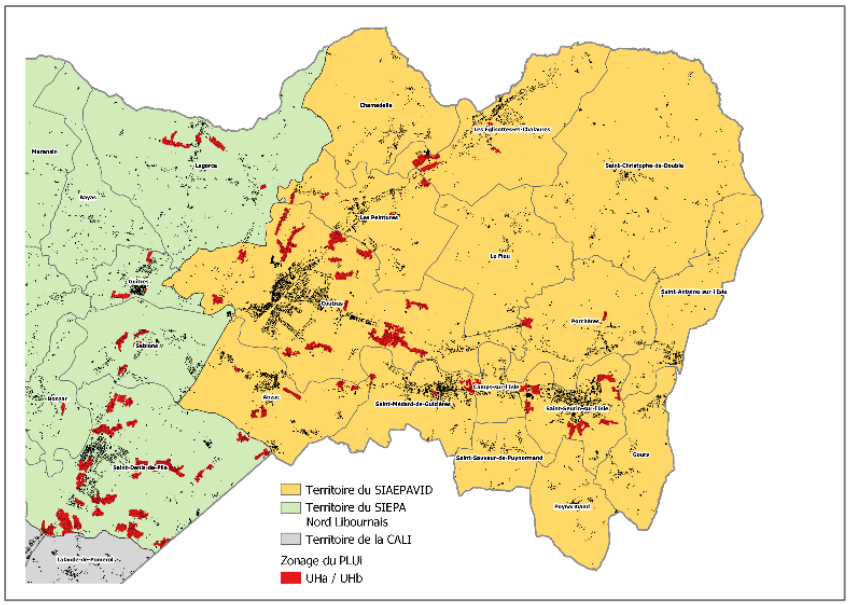
Sur le périmètre du SIAEPAVID, les communes de Saint-Sauveur-de-Puynormand, du Fieu, des Eglisottes-et-Chalaures relèvent de ces mêmes dispositions.

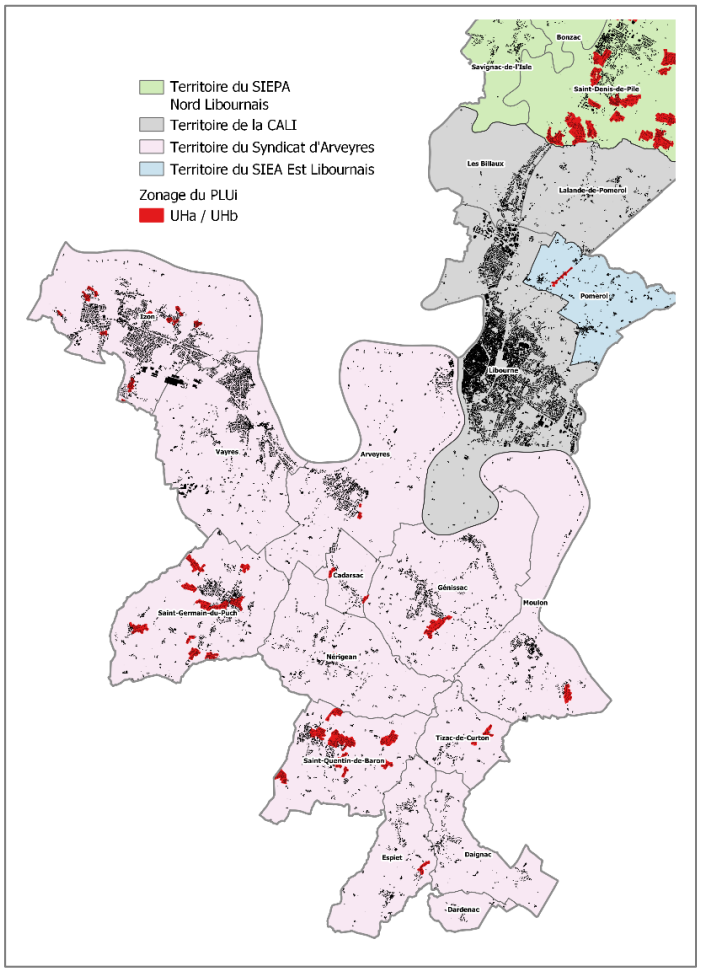
De plus, d'autres communes appartenant à ces deux syndicats, n'auront que pour perspectives d'accueil de nouvelles populations, la mobilisation du tissu urbain existant Avec toutes les incertitudes que cela suppose, du fait d'une rétention foncière possible. A savoir les communes de Dardenac, Puynormand,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

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. 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.

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 développement urbain regroupé**
- **Un règlement qui impose l'installation de système de réserve d'eau pluviale**

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)***
- ***Action n°2 : la sectorisation***
- ***Action n°3 : mission spécifique***
- ***Action n°4 : régulation de pression***
- ***Action n°5 : la télérelève***
- ***Action n°6 : Communication et accompagnement technique***
  - *L'adhésion au SMEGREG – Membre du Club « j'éco l'eau Gironde »*
  - *Les matériels hydro-économes*
  - *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
    - La réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT)
- ***Action n°7 : Substitution***

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)
				2023-2027 (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	
2	Rechercher des fuites invisibles	Sectorisation optimisée grâce à la quatrième phase de mise en œuvre opérationnelle en 2025	15 secteurs (initialement 12)	15 000	9 000	6 000	
3	Améliorer la performance du réseau	Mission spécifique confiée à un prestataire	Prospection ciblée sur un territoire défini	40 000	-	-	
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	
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	30 000	-	-	
6	Promouvoir les économies d'eau	Acquisition, au sein d'un groupement de commandes piloté par le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Étude 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 2025	6 000 kits	15 000	9 000	6 000	
		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	
7	Diversifier les ressources	Substitution	Forage en nappe alluviale	-	-	-	250 000
TOTAL				225 000	93 000	62 000	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

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

Au regard de ces éléments, 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.

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. 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.

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 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…).

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 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.

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 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.

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

Les incidences positives notables sont intégrées sous deux bannières :

- Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes
- Un PLUi qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

E. L'EAU EN TANT QUE MILIEU

1. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

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

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

➢ Les charges organiques et volumes qui seront générés par l'accroissement démographique attendu sur le territoire communautaire, ont été estimés. Ils sont basés sur des projections démographiques à l'horizon 2037 (en lien avec le potentiel de logements escomptés) et déclinés commune par commune. Ces charges organiques et volumes seront alors traités :

- Soit par les stations d'épuration du territoire, lorsque les secteurs bénéficient d'un raccordement au réseau collectif (AC),
- Soit par des installations de traitement autonomes (ANC), lorsque les secteurs sont dépourvus de l'assainissement collectif.

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

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

➢ Les charges organiques et volumes qui seront générés par l'accroissement démographique attendu sur chaque OAP, ont été estimés. Ils sont basés sur des projections démographiques à l'horizon 2037 (en lien avec le potentiel de logements maximal sur site). Pour chaque site, il est précisé si celui-ci bénéficie ou non du raccordement à l'assainissement collectif.

Au global, les capacités résiduelles des STEP pour les charges organiques (DBO_5) sont compatibles avec l'aménagement des sites couverts par une OAP et reliés à l'AC. Des travaux contribueront à améliorer les problématiques d'eaux parasites répertoriées sur quelques STEP (ex : Saint-Seurin-sur-l'Isle).

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. 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 déposée. L'arrêté préfectoral du 13 octobre 2025 a prescrit l'enquête publique associée, sur une période de 31 jours consécutifs, du 03 novembre

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 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

- Les nouvelles installations d'assainissement autonome 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.

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

- Les charges organiques (DBO5) et volumes potentiellement attendues suite à la création de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC, ont été estimés. 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

- 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 ». 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'eaux résiduaires urbaines attendues pour la zone 1AUE de Saint-Antoine-sur-l'Isle.

  Néanmoins, il faut noter que le portail de l'assainissement communal indique que la STEP de Saint-Antoine-sur-l'Isle a témoigné d'une charge maximale en entrée de 820 EH en 2023, pour une capacité nominale de 1500 EH. La capacité résiduelle de traitement est donc importante (environ 680 EH).

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

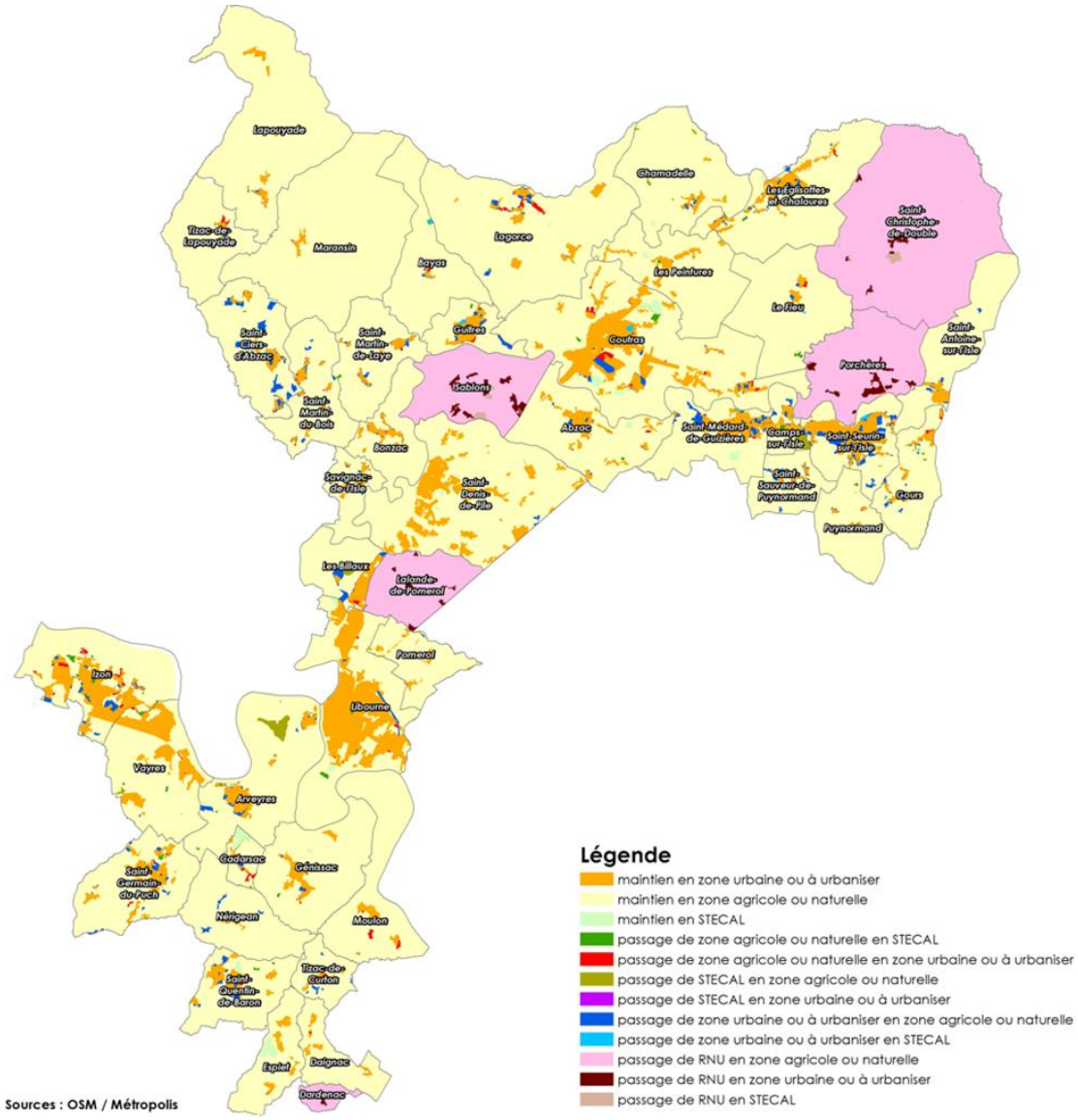
Toutefois, le PLUi de la CDA du Libournais propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- 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

- 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 ;
- 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 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.
  - dans toutes les zones, la transformation d'un fossé en drain est interdite.
  - des taux d'espace en pleine terre, 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 dans les 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



2. INCIDENCES POSITIVES

- Un PLUi qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels et de soutien des cours d'eau en période d'étiage

- 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.

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 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).

Plus spécifiquement, l'OAP du Verdet vise la requalification du site, celle-ci devant (entre autres) s'accompagner d'une importante désimperméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes.

Vues sur la zone économique existante du Verdet

F. LES RISQUES NATURELS

1. RAPPEL DES ENJEUX

Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
Des PPRi qui apportent un socle robuste pour accompagner le développement urbain Des porter à connaissance de type AZI qui complètent les PPRi existants Une cartographie des « chemins de l'eau » qui œuvrent à une meilleure prise en compte des phénomènes de ruissellements Une étude en cours sur l'ensemble du territoire pour permettre la mise en place de système d'alerte en cas de crue sur les secteurs les plus vulnérables Un territoire globalement épargné par la problématique du radon (sauf Chamadelle)	Un territoire fortement soumis aux problématiques d'inondations Des digues qui montrent un état principalement moyen (62%) et mauvais (30%) Une problématique de retrait gonflement des argiles généralisée à l'ensemble du territoire Des cavités souterraines abandonnées (hors mines) sectorisées sur la partie Sud de la CALI et à l'origine d'un PPR_{MT} dédié sur 5 communes

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 absence de site SEVESO, malgré la présence d'un tissu industriel local dynamique Un territoire qui présente peu de sites et sols pollués Un nouveau Pôle Environnement sur le territoire du SMICVAL En attente du retour pour les hydrants/SDIS	Un risque feu de forêt présent sur le Nord et l'Est du territoire Un risque de rupture de barrage de Bort-les-Orgues, opérant sur les communes situées le long de la rivière Dordogne
Opportunités	**Menaces**
La révision du SCOT du Grand Libournais, qui va donner une nouvelle feuille de route partagée et commune en termes de politique des risques et nuisances L'élaboration du PLUI-HD pour proposer un développement urbain qui tient compte de nouvelles problématiques (ruissellements notamment) L'élaboration du PLUI-HD pour faire du capital environnemental (zones humides, boisements, haies…) des mesures pour œuvrer à la maîtrise des effets des risques naturels Des études en cours pour résoudre des problématiques locales d'inondation (ex : Izon, Libourne…). La réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales Urbaines à l'échelle de la CALI, en cours L'application des dispositions de la Loi ELAN, par rapport à la problématique de retrait-gonflement des argiles pour les nouvelles constructions La mise en œuvre de la GEMAPI sur le territoire de la CALI	Le réchauffement climatique, qui va avoir des conséquences directes sur les phénomènes de sécheresse, avec des répercussions sur le tassement différentiel des sols, les feux de forêt… La densification mal maitrisée du territoire, qui pourrait induire un accroissement de la vulnérabilité de la population locale par rapport aux risques naturels et technologiques

Les enjeux

- **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, haies parallèles aux courbes de niveau…) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ;**

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

- **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 ;**
- **Prendre en compte les nuisances dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (présence d'ICPE, classement sonore de Gironde, sites et sols pollués…) ;**

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

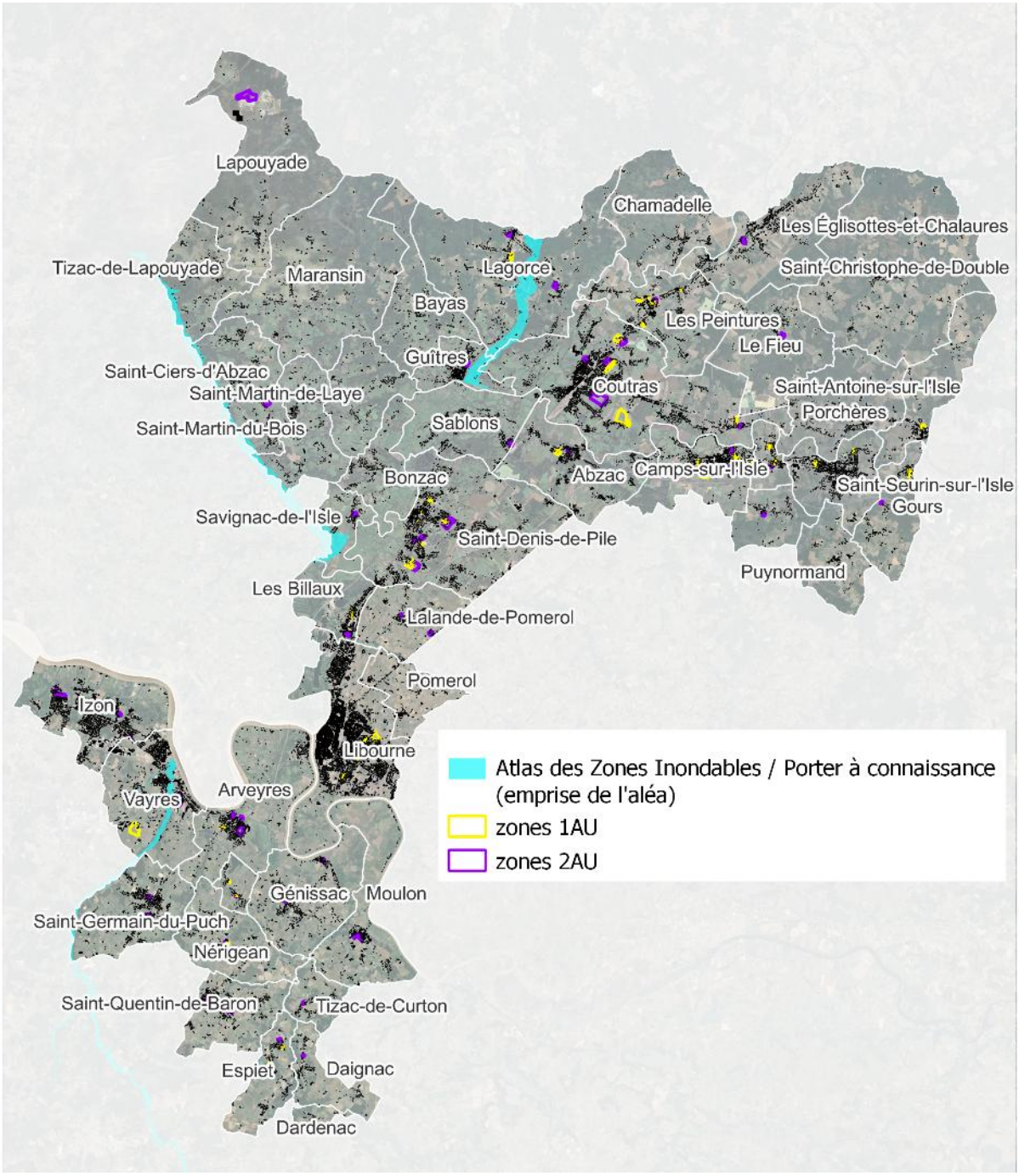
Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique. De ce fait, l'application de ce document appelle « à conformité ». Les règles du PPRi contraignent ainsi l'urbanisation, en fonction des zones référents (rouge, bleue…). La zone rouge est inconstructible (sauf exceptions strictement encadrées par le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

Mais le territoire est également concerné par des Atlas des Zones Inondables et porter à connaissance sur le Gestas, sans portée règlementaire. 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 des règles pour encadrer la constructibilité dans les secteurs concernés.

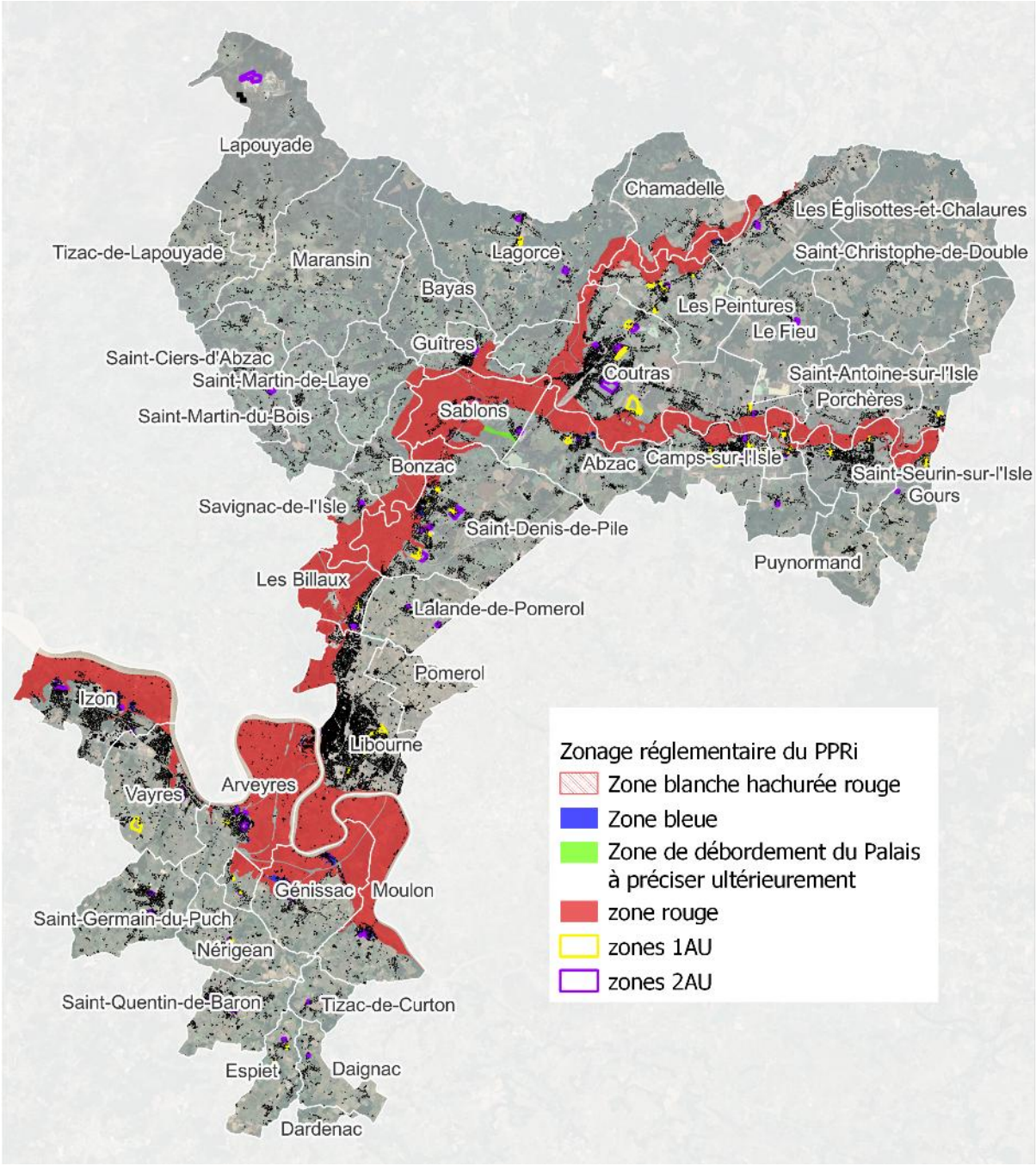
Par des mesures règlementaires complémentaires, le PLUi permet de proposer à l'échelle communautaire un zonage qui tend à conserver la vocation agricole ou naturelle des terres lorsque celles-ci sont sujettes aux phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau. Par ailleurs, le règlement écrit 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



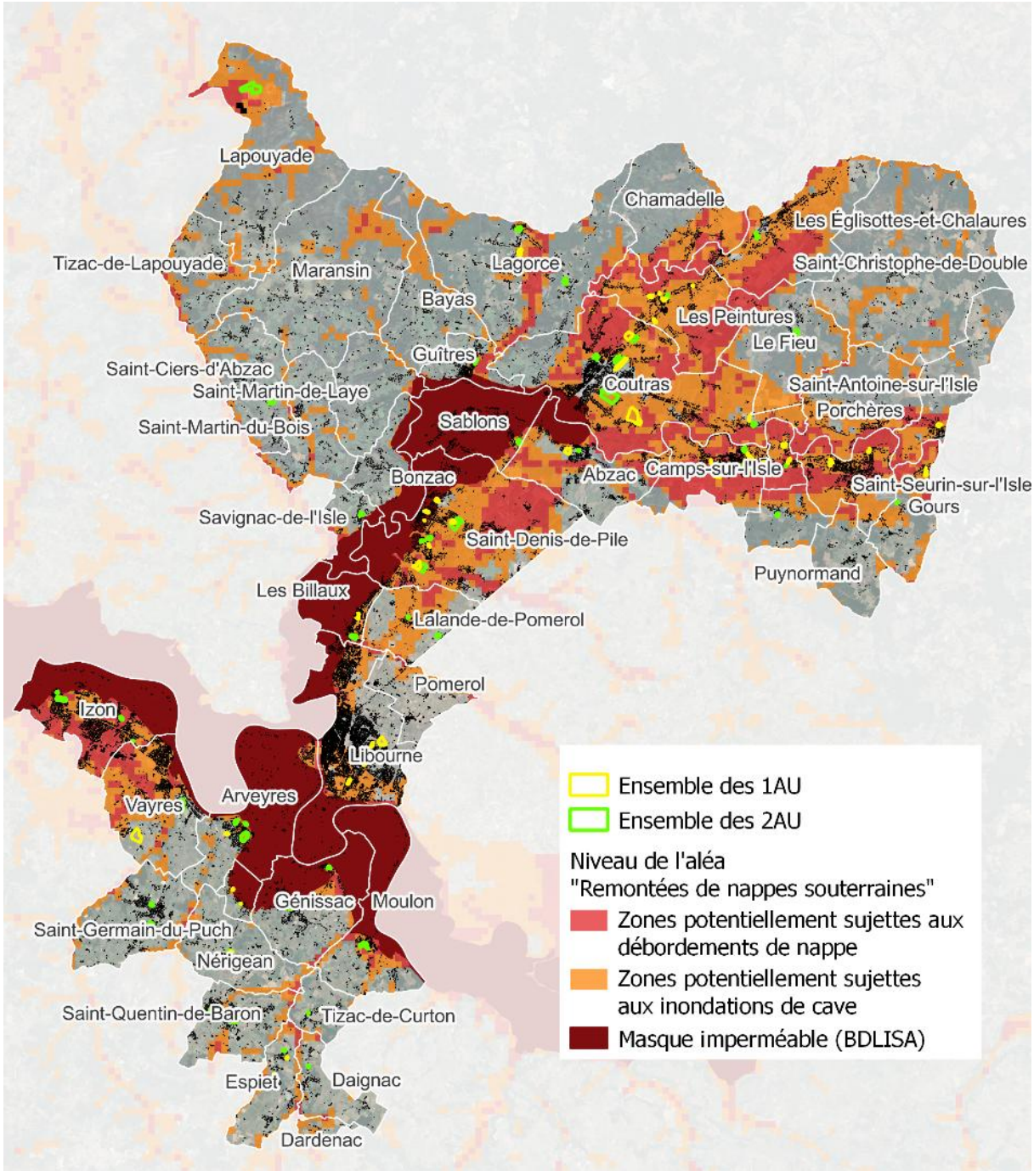
Une sensibilité potentielle au phénomène d'inondation par remontée de nappe souterraine sur de nombreux secteurs

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…

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

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

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.

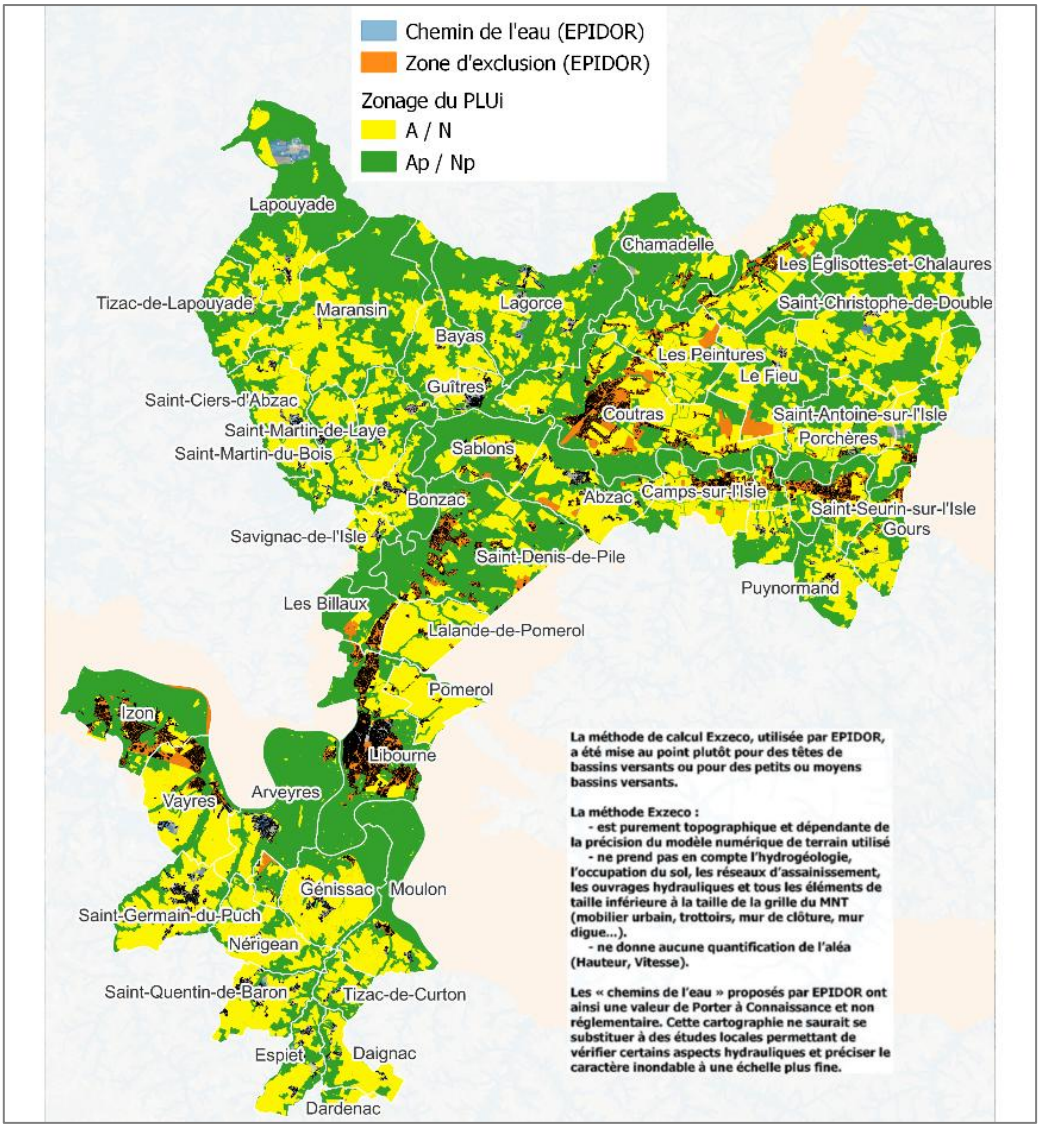


En qualité de mesures de réduction et d'accompagnement, le PLUi adopte des dispositions contribuant à limiter l'exposition des personnes et des biens, via le règlement, les OAP et les annexes du PLUi.

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



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 avec toutes les limites de l'exercice 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 »

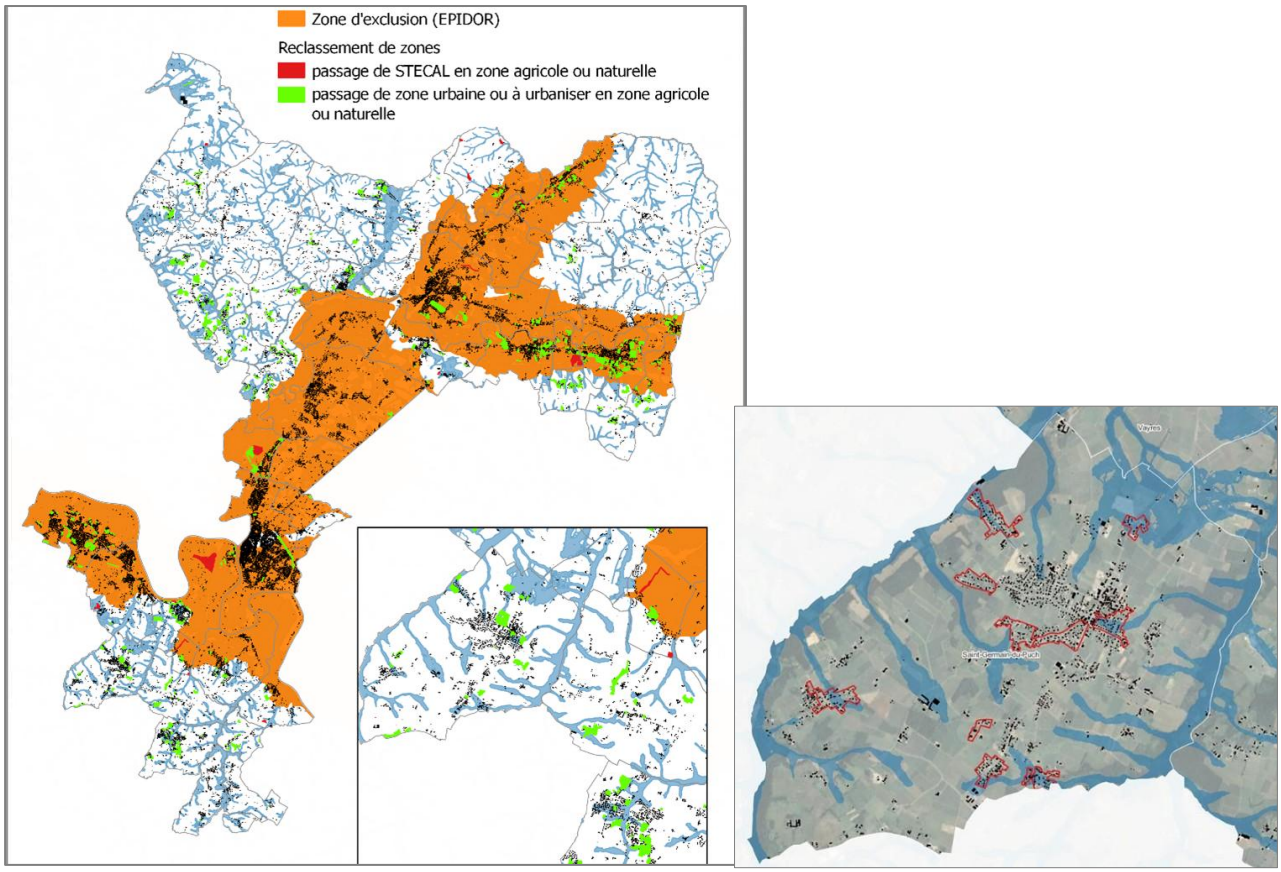
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Ces 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.

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



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

D'une manière générale, et <u>avec toutes les limites</u> 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

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

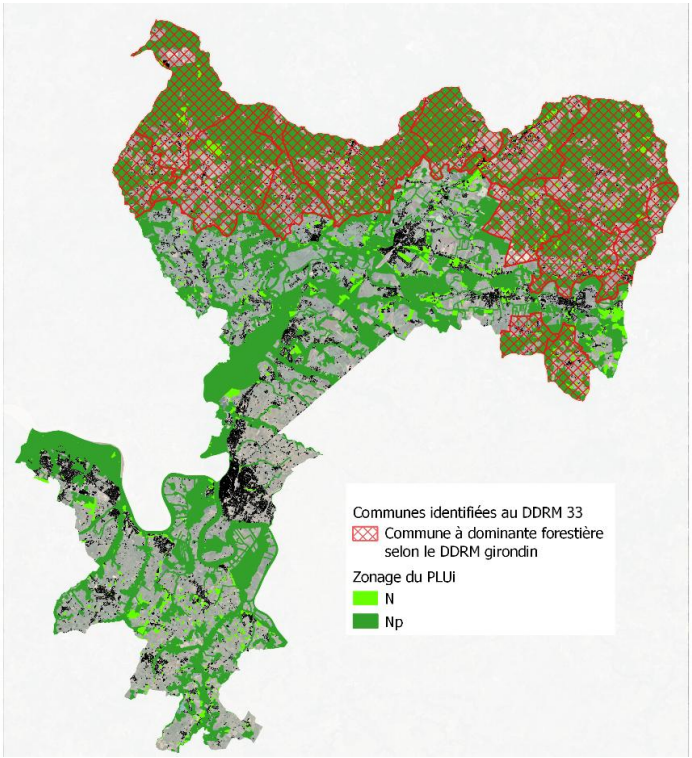
Une attention forte devra toutefois être portée sur les sites précités de Vayres, Lagorce et Arveyres. Pour ce qui est des zones 2AU, si celles-ci sont ouvertes à l'urbanisation à terme (après une procédure de révision du PLUi), le PLUi devra proposer des mesures visant à réduire l'exposition des personnes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



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, 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.

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 (AP) 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 Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et leur mise en œuvre par le public.

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.

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

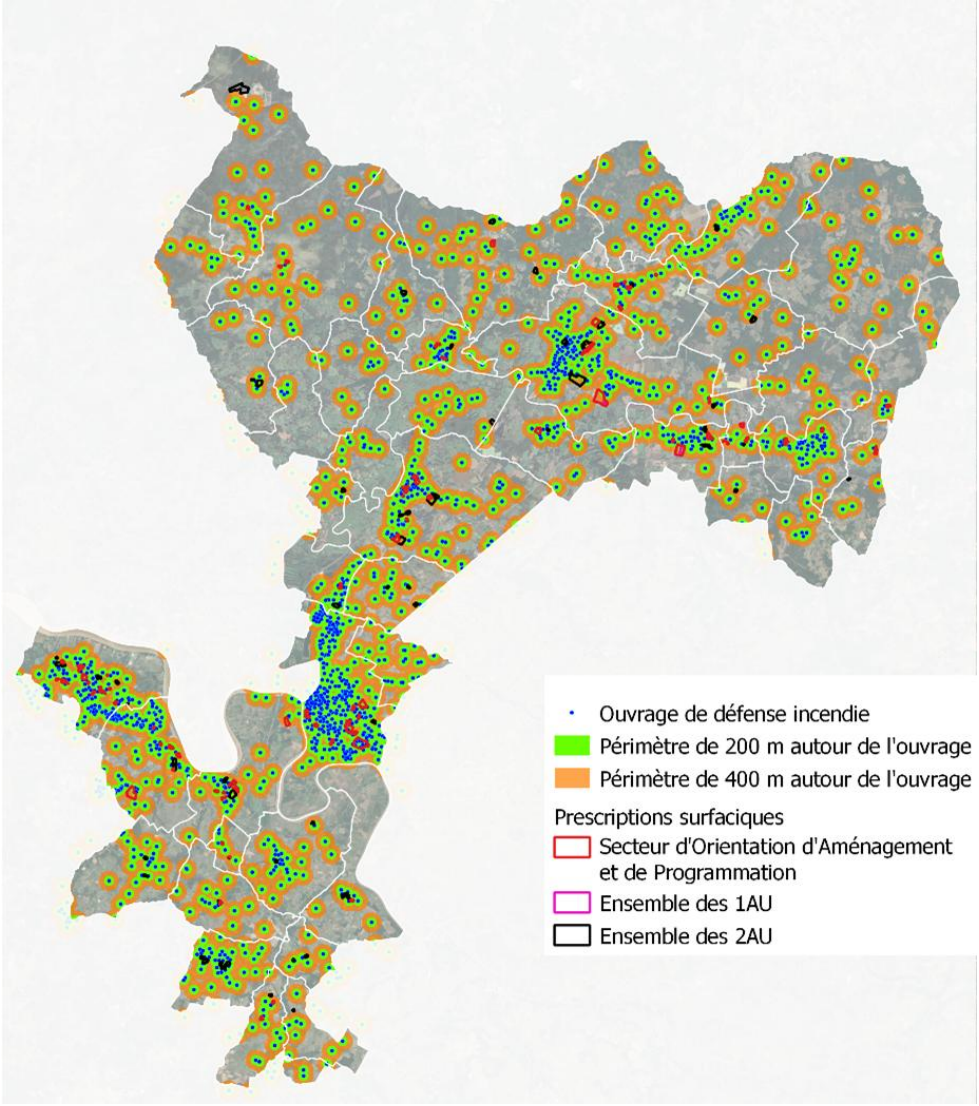
- les accès soient adaptés à l'opération, et aménagés de façon à permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) présente des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences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

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 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.



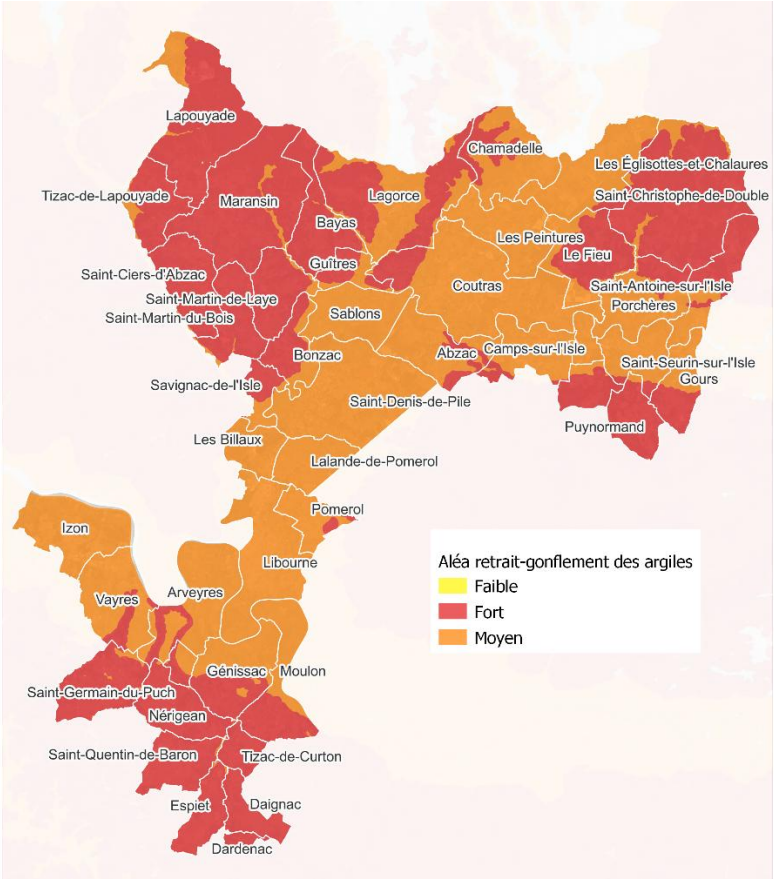
Concernant le risque « feux de forêt », et au-delà « incendies », la mise en œuvre du PLUi prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

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.

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

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). La Loi ELAN a introduit des dispositions obligatoires pour 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 ».



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.

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

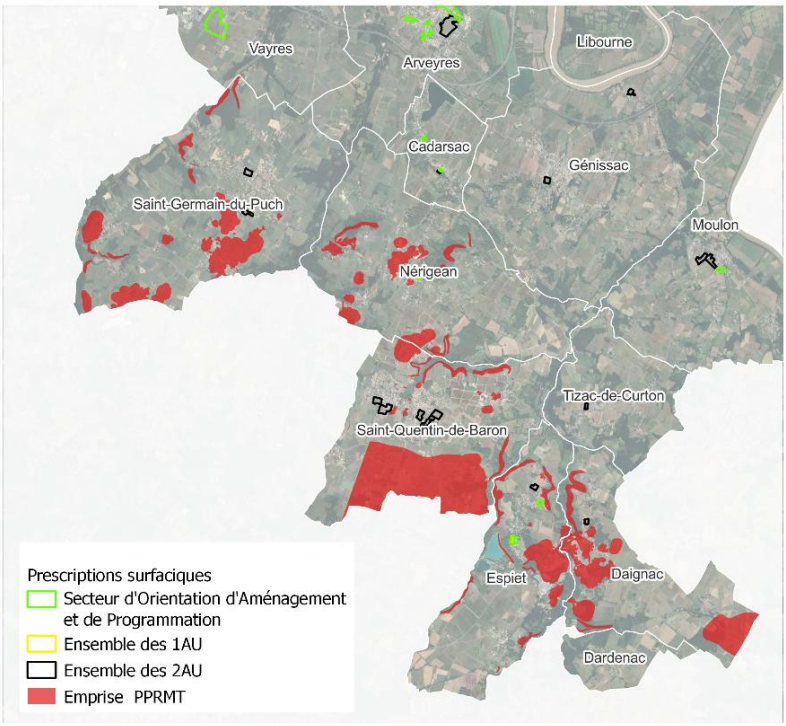
Risque lié aux mouvements de sol (hors argiles) : un PPR_{MT} qui contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens

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.

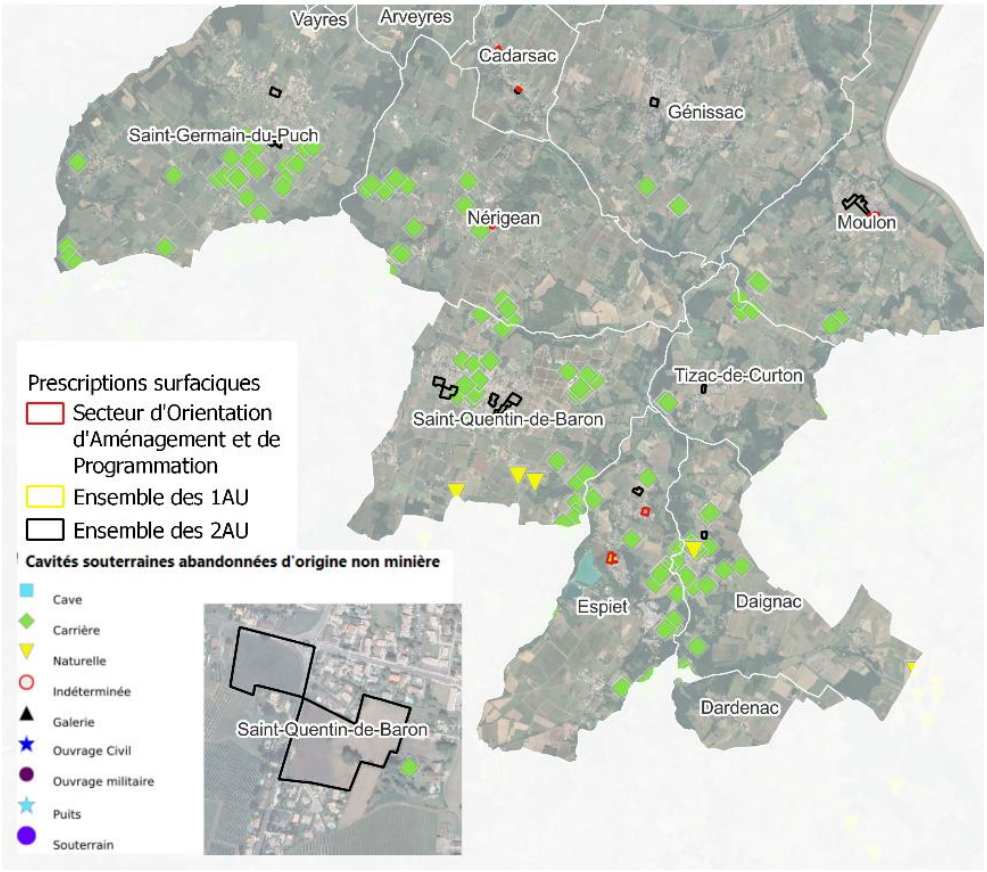


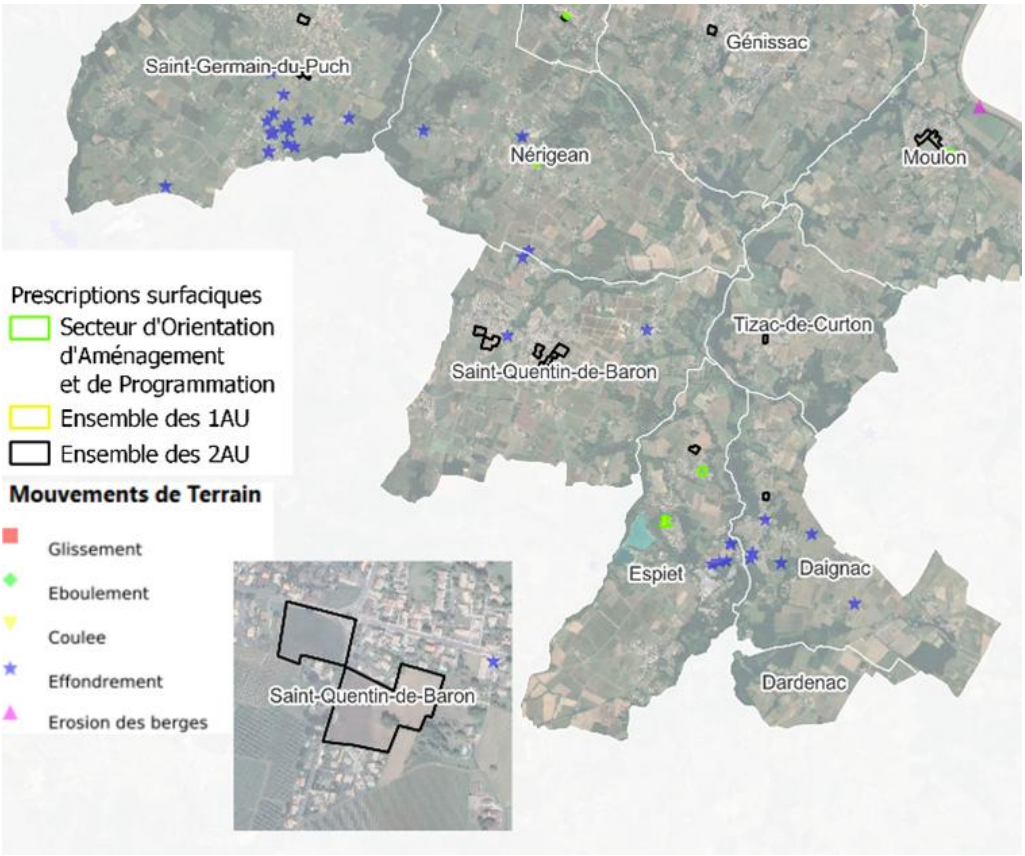
Hors secteurs concernés par le PPRMT, le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, ainsi que par des mouvements de terrains qui sont répertoriés dans la base de données nationale Géorisques.

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

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

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

3. INCIDENCES POSITIVES

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

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.
- **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).**
- **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 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.

G. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

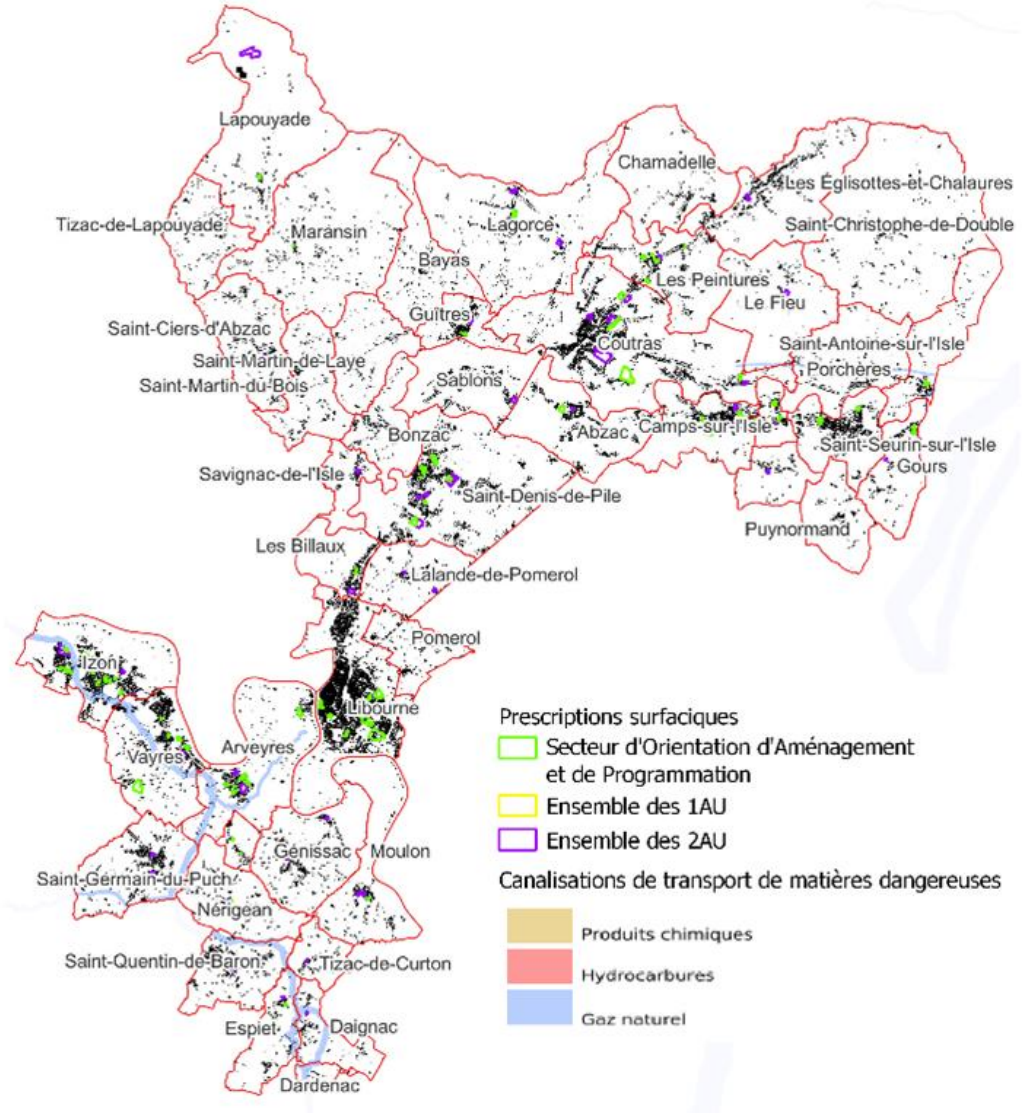
1. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

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 CDC 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.

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 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 :

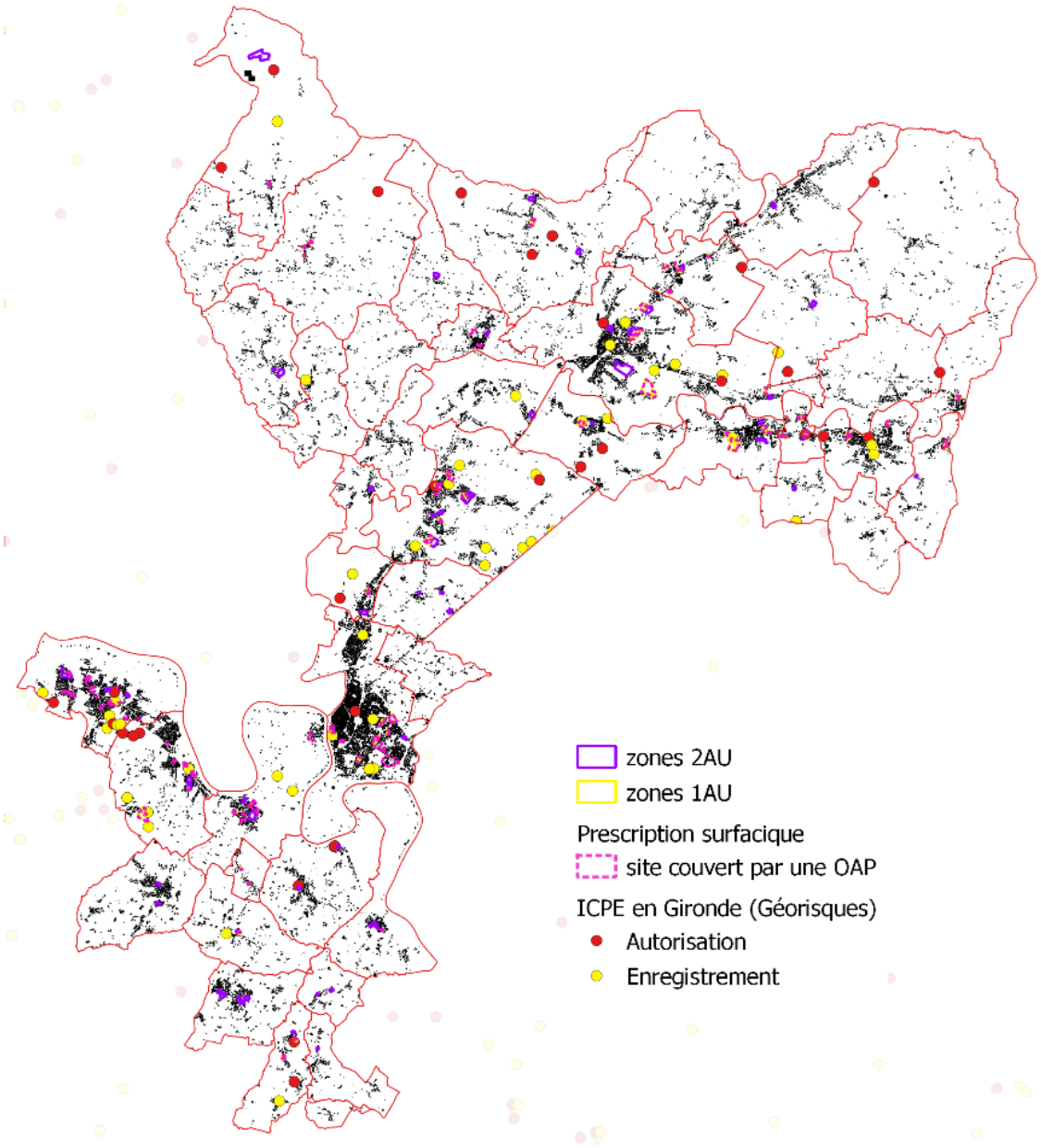
- Sur Vayres :
  - « Centre-bourg » : ICPE en fin d'exploitation
  - « Camparian » : 1 ICPE en exploitation avec titre, la seconde en fin d'exploitation
- Sur Espiet : « Vieux Gombaud » : ICPE en fin d'exploitation
- Sur Abzac : « Les Arnauds » : ICPE en fin d'exploitation (site SPARFLEX)
- Sur Saint-Denis-de-Pile : « 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 Genissac (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



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 ».

2. 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

H.LES NUISANCES ET POLLUTIONS

1. 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 « 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.

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,

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

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. 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.

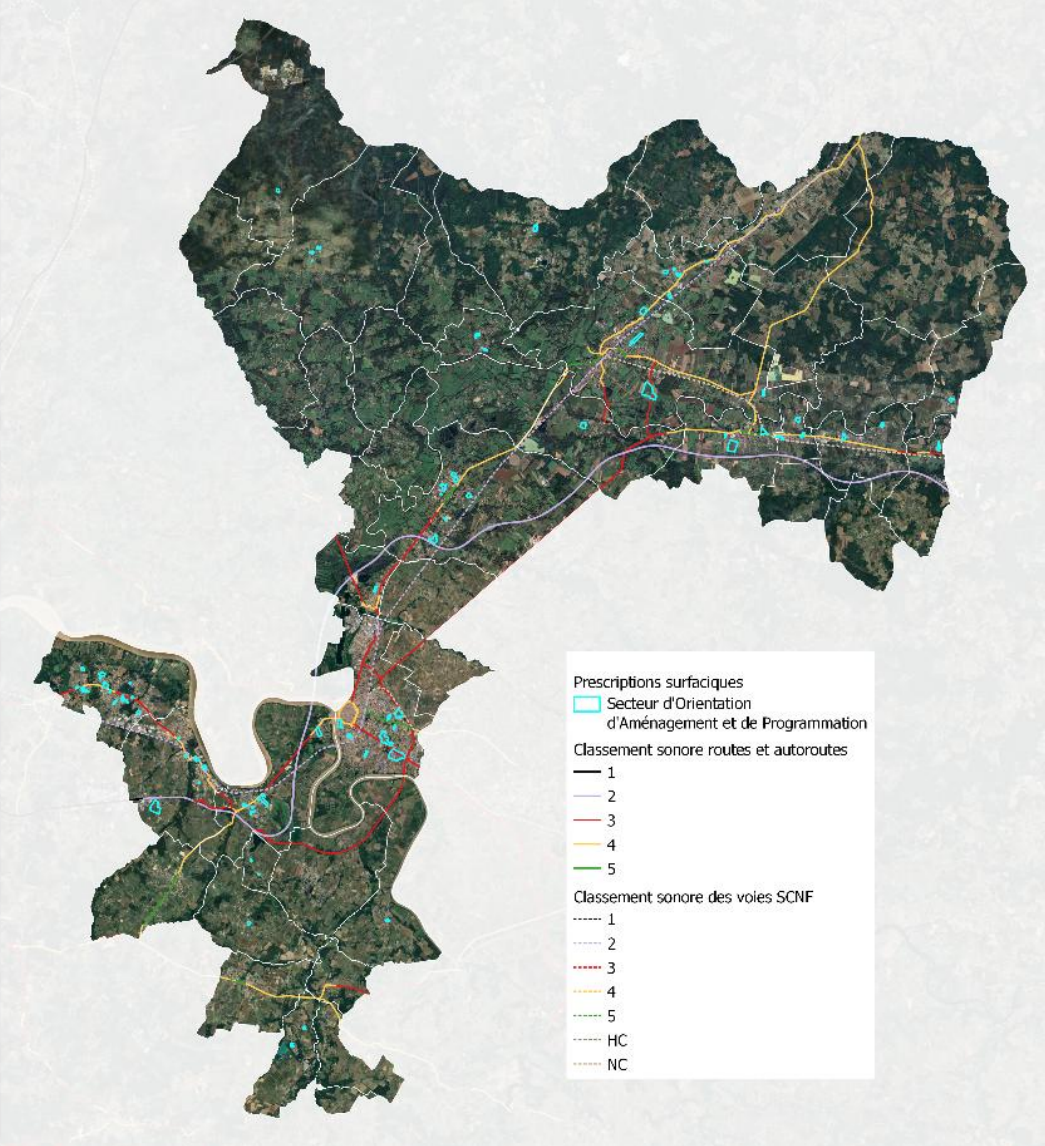
Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi indique l'existence du classement sonore. Afin de ne pas résumer la prise en compte des nuisances sonores aux seules mesures d'isolement acoustique, le PLUi promeut des mesures réductrices. Aussi, le règlement du plan propose les dispositions suivantes :

> « *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.*

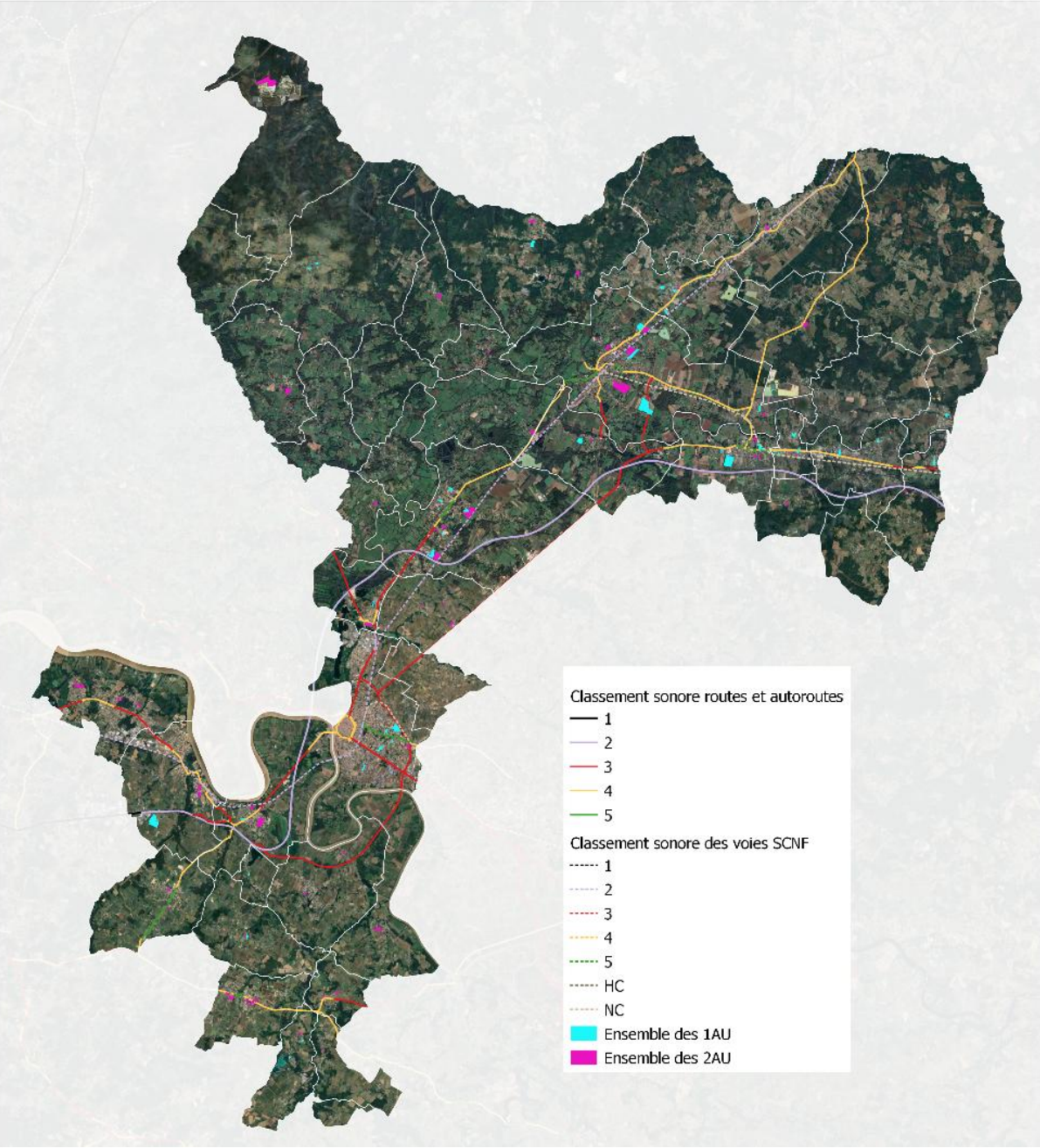
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- *Et/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 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…) ;*
- *…»*

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



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…

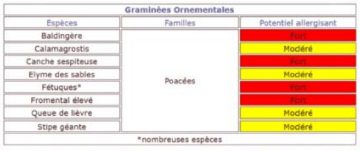
Le PLUi édicte un parti d'aménager adapté. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. Les dispositions réglementaires affichées par le PLUi vont ainsi se traduire sur site par l'instauration d'une zone tampon.

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 POSITIVES

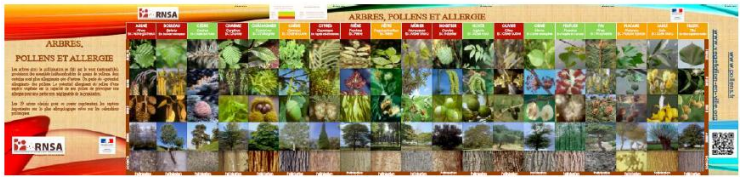
Un PLUi qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine. A cet effet, le PLUi amorce une prise de conscience concernant cette problématique, à travers l'élaboration de son plan :

- via les OAP
- via les annexes du rapport de présentation



Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extraits des éléments figurant dans les annexes du PLU

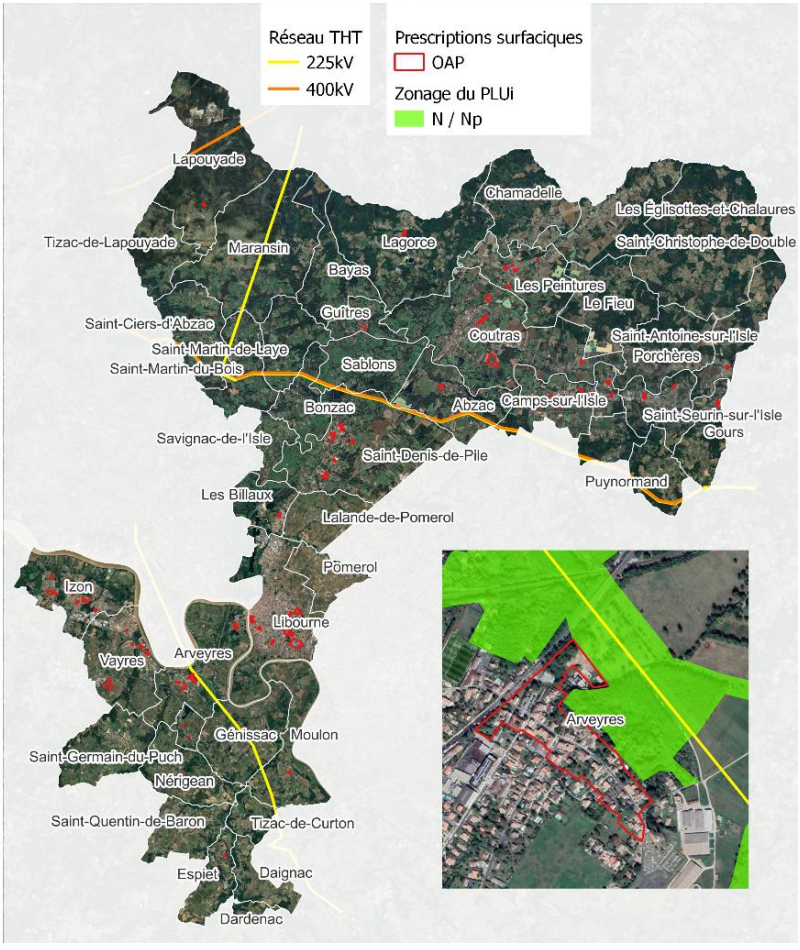


Un PLUi qui prend en compte le réseau électrique à très haute tension

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.

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).



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. 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 des mesures. 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 des mesures prises

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 dans les OAP, en zone déjà urbanisées, pour favoriser le partage des circulations, l'inclusion des modes doux et la désimperméabilisation des sols.

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.

Il est également important de rappeler que le PLUi de la CDA du libournais est associé à un volet « mobilité ». Celui-ci s'illustre dans le Programme d'Orientation et d'Action Mobilité « 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»**
- **D'augmenter le taux d'occupation des véhicules** à environ 1,3 contre 1,15 estimé en 2022*.
- 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 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. INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES

Un projet qui encourage la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables

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.

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.

[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

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 éco-paysager 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 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.

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.

Le PLUi propose de concevoir des aménagements de gestion des eaux pluviales davantage orientés vers la plurifonctionnalité, en alliant les aspects : hydraulique, esthétique, environnemental.

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 eaux pluviales 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

VI - 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. LES SITES COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

Le PLUI-HD dresse l'évaluation par focus des principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

L'analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées sur le territoire de la CDA du Libournais, prennent la forme de fiche de synthèse, comprenant en première partie une synthèse des caractéristiques environnementales répertoriées sur chaque site.

Ces analyses multisites précisent 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
ABZAC	LES ARNAUDS
	LES FELLONNEAUX*
ARVEYRES	RUE DE L'EGLISE
	CHEMIN DE LANDE
	BRONDEAU
CADARSAC	MANGOT
	PINCON
CAMPS-SUR-L'ISLE	RUE DES ROSEAUX
	LES EYREAUX
	LE BOURG SUD
	LE BOURG
	RUE DES CHATAIGNERS
COUTRAS	GRANDS CHAMPS*
	PALARD OUEST
	CROIX-ROUGE*
	CHAMP DE BATAILLE

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
	CHAMPS DE PICARD
ESPIET	LA GUEYNOTTE
	VIEUX GOMBAUD
GOURS	LA BARAIL DE PECOU
GUITRES	RUE PORTAIL DE LA BARRIERE
IZON	FOSSE DU MOULIN
	LE GRAVEYRON
	CANTERANE
	FURT
	ALLEE DES PAVILLONS
	LE MAINE BLANC
	GARENNE*
	MAURES
	GALERIE 1
	FERREYRE
	MAYE BLANC
	LAVIGNE
	PIERRE BLANCHE
	GALERIE 2
LAGORCE	LAVERGNE
LALANDE-DE-POMEROL	BOURG*
LES BILLAUX	BARRAIL DE CULLE
	RUE DES ACACIAS
LES PEINTURES	PETIT BOIS
	LE BOURG
	CHAMP DU BOIS / PONT DE GOT
	ROLLAND
LIBOURNE	MONSABERT
	FRANCOIS MAURIAC
	RUE DE MONTAUDON
	PEYRONNEAU
	DOUMAYNE
	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

COMMUNE	OAP
MARANSIN	BOURG NORD
	GAIL EST
	VIRLES
MOULON	BOURG
NERIGEAN	BOURG
SAINT-DENIS-DE-PILE	HAUT-MEXANT
	ROUTE DE LUSSAC
	PINAUD FAURILLON*
	CHEMIN DES GRAVIERES*
	RUE DES GRAVIERES
	GENERAL DE GAULLE
	CHAMP D'HENRY / LA CIME DU BOIS
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	AVENUE DU PARC DES SPORTS*
	CHEMIN DES BERGERIES
	QUARTIER DE LA GARE
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	BARRY
	RUE PAUL VALERY
VAYRES	CENTRE BOURG
	NIOTON
	AVENUE D'IZON
	LE DEROC
	EMBEYRES

* OAP supprimée pour l'approbation du PLUi de la CDA du Libournais

OAP sectorielles à vocation économique

COMMUNE	OAP
ARVEYRES	BARRAIL DE BARON
COUTRAS	EYGRETEAU 2
IZON	ANGLUMEAU
LES PEINTURES	GRANDS CHAMPS DE HAUT
LIBOURNE	LA LAMBERTE
	LE 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

SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	JAMAYAU
SAINT-DENIS-DE-PILE	GRAND FRAPPE
	SAINT-EXUPERY
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	GRANDS CHAMPS DE BERGERIE
VAYRES	CAMPARIAN

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 dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, 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

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 RESEAU NATURA 2000

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 ».

1. OBJECTIFS DE LA DEMARCHE D'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

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

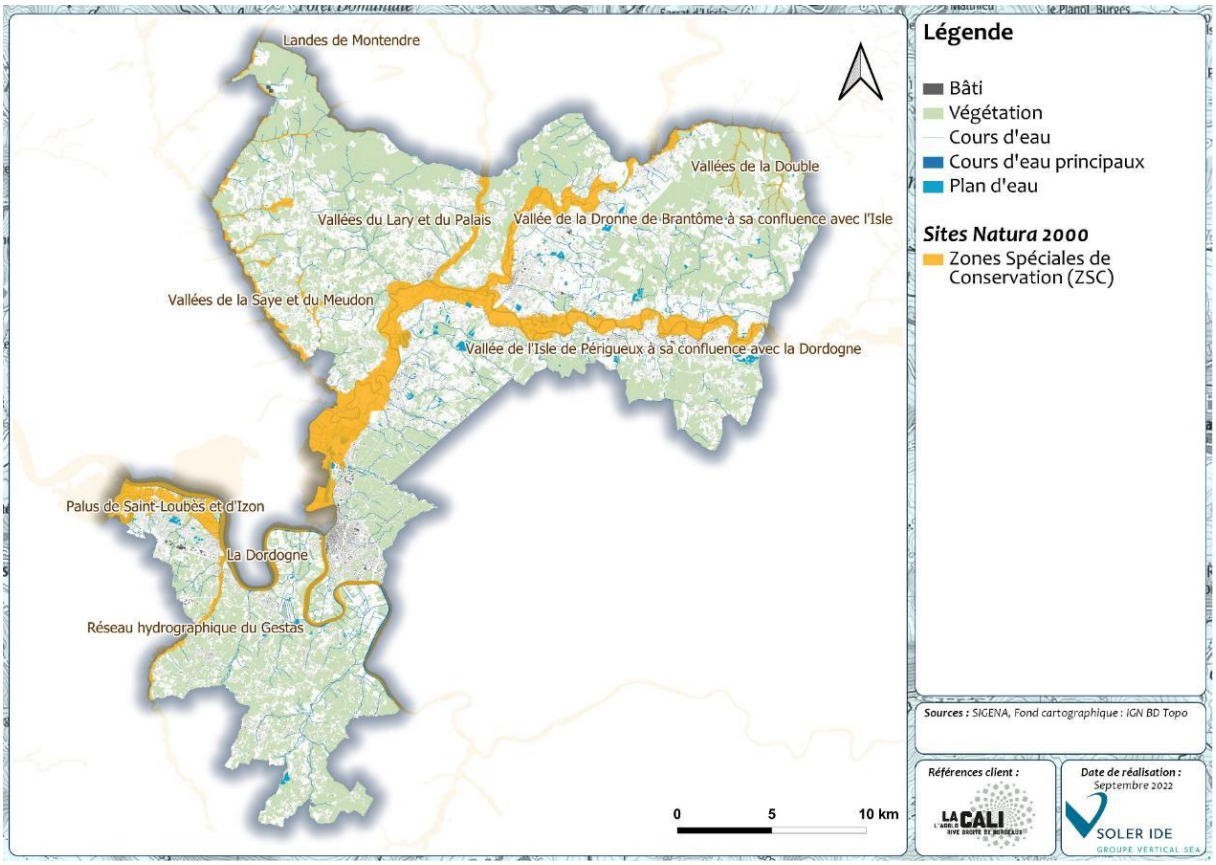
2. SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI

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



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-	Milieux humides et aquatiques

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 site	Code	Superficie totale	Superficie au sein de la CALI	Communes de la CALI concernées	Principaux milieux concernés
				Seurin-sur-l'Isle, Savignac-de-l'Isle	
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

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

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 menée par le bureau d'études spécialisé SOLER IDE, met en évidence les conclusions suivantes :

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

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 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

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 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.

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	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

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 projet et maître d'ouvrage	Commune concernée par le projet	Analyse des impacts cumulés
d'alcool de la distillerie UCVA		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.

On note une absence d'impacts sur les habitats d'intérêts communautaires sur tous les projets. Ainsi, aucun effet cumulé n'est attendu.

5. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

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 ;
- Plus de 2700 ha d'espaces boisés classés ;
- Plus de 370 ha d'espaces naturels ou paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 (boisements, ripisylves, zones humides...) ;
- Plus de 100 km de haies et alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et 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

- Plus de 630 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.

6. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

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.

7. 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.

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. SYNTHESE DES INCIDENCES AU TITRE DE 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 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.

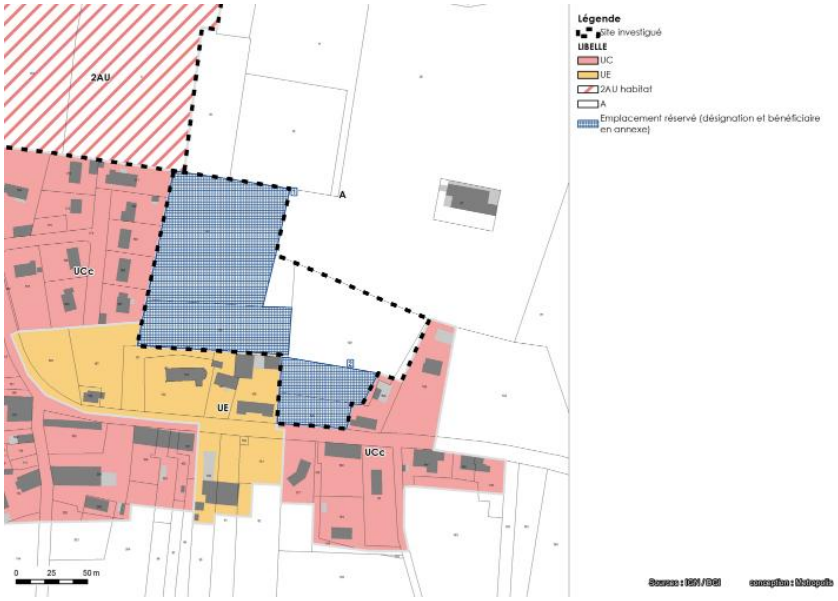
Au regard de ces différents éléments, aucune incidence négative significative n'est à prévoir sur les habitats ou espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 du territoire.

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

C. SITES NON RETENUS POUR ETRE URBANISES

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)



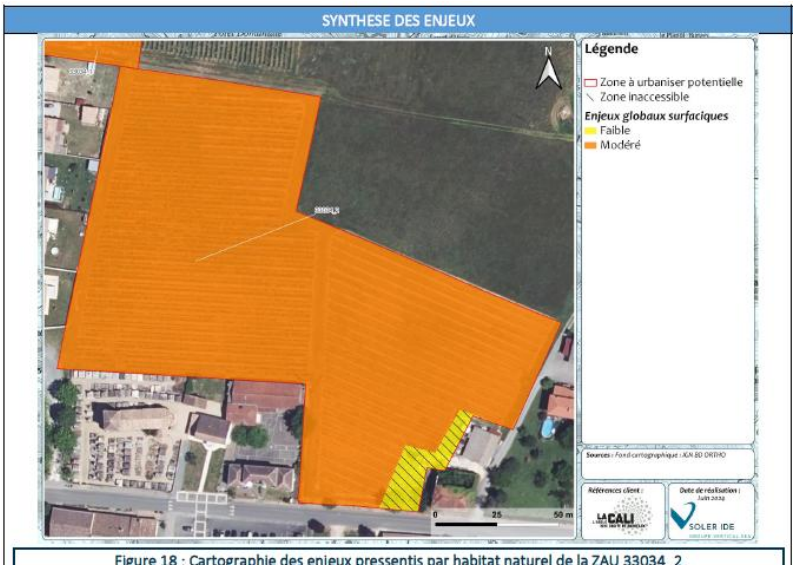
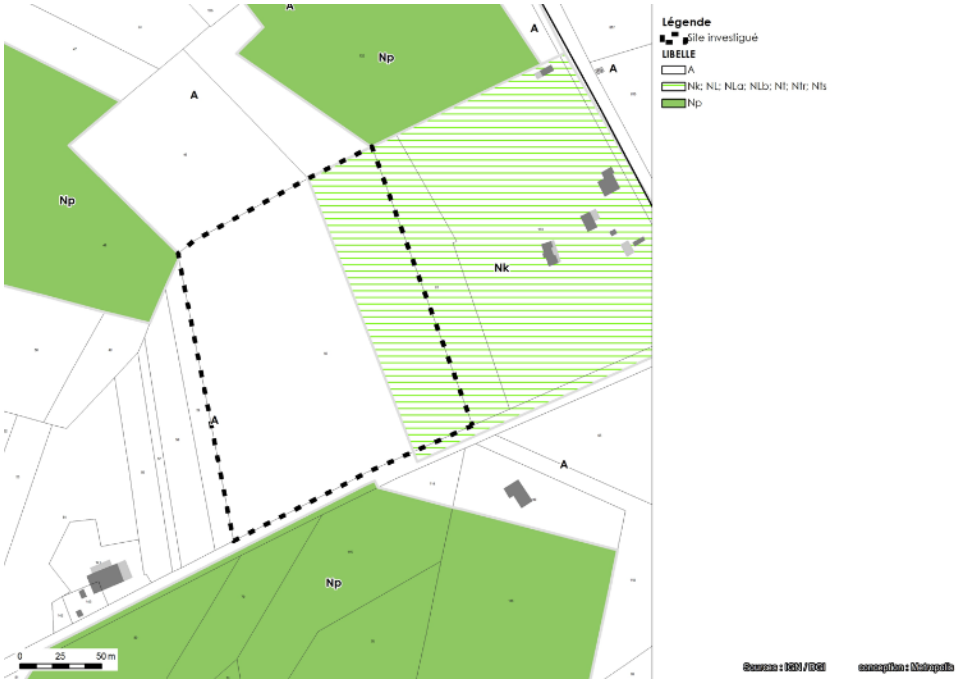


Figure 18 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33034_2

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)



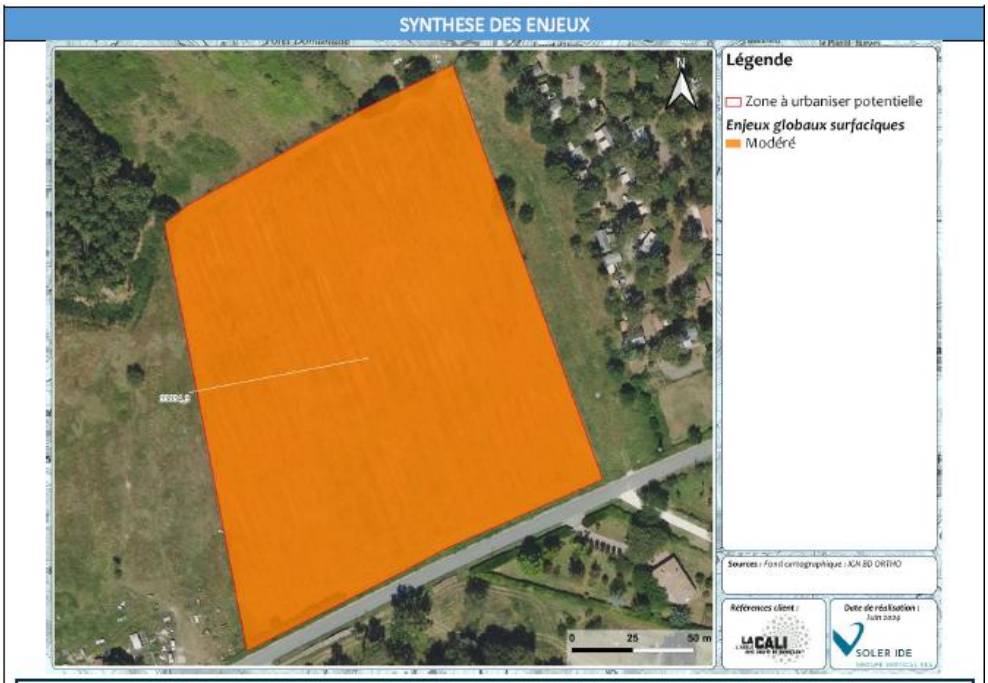


Figure 21 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33034_3

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 30 : 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)

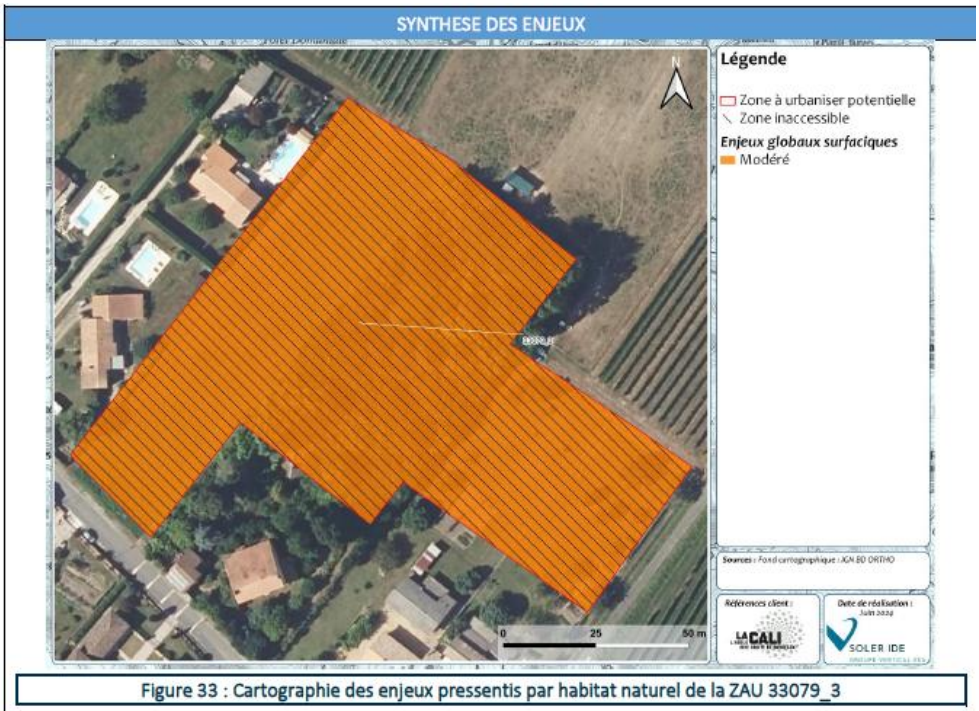
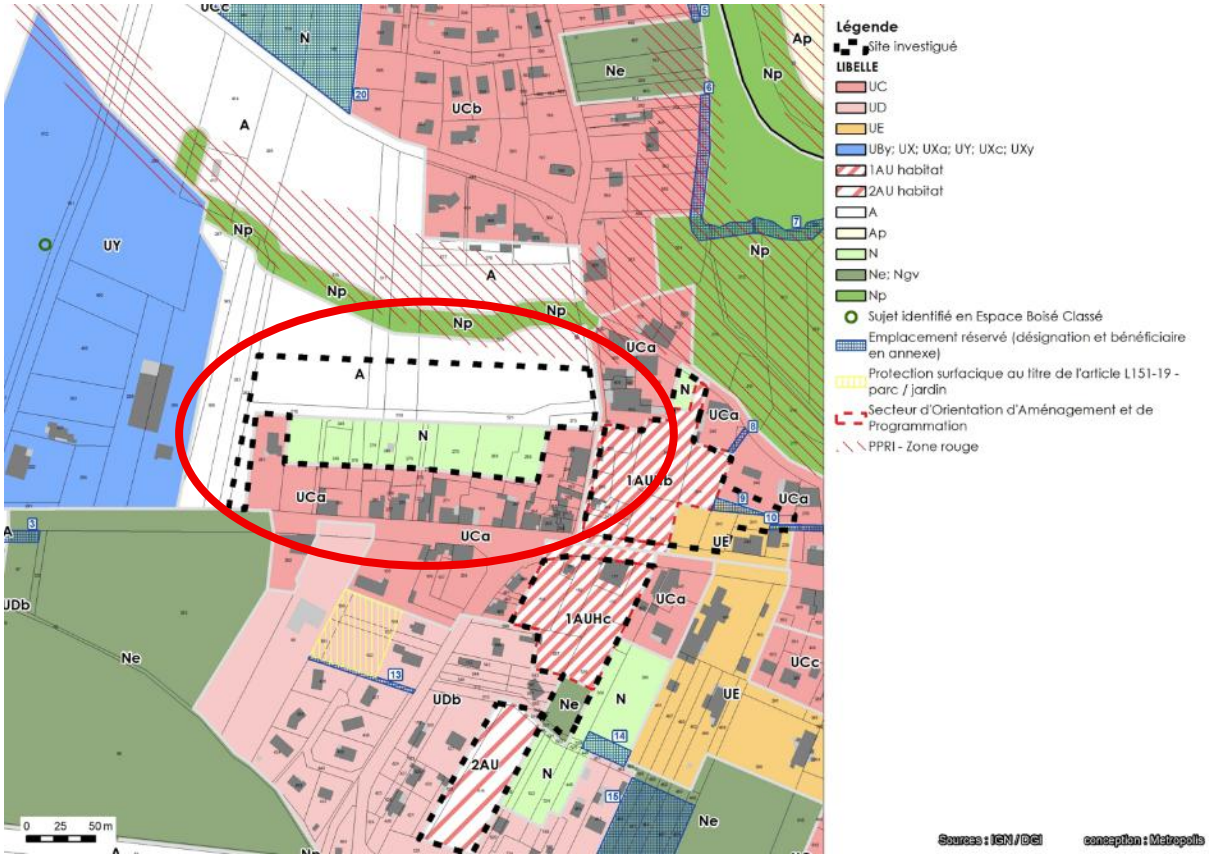


Figure 33 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33079_3

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)



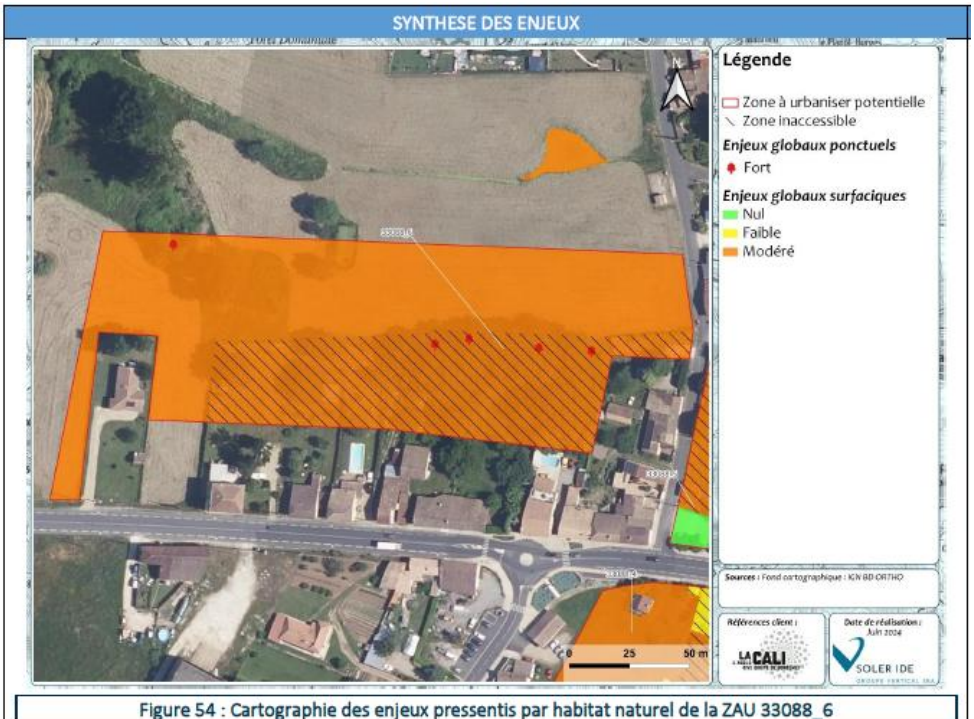
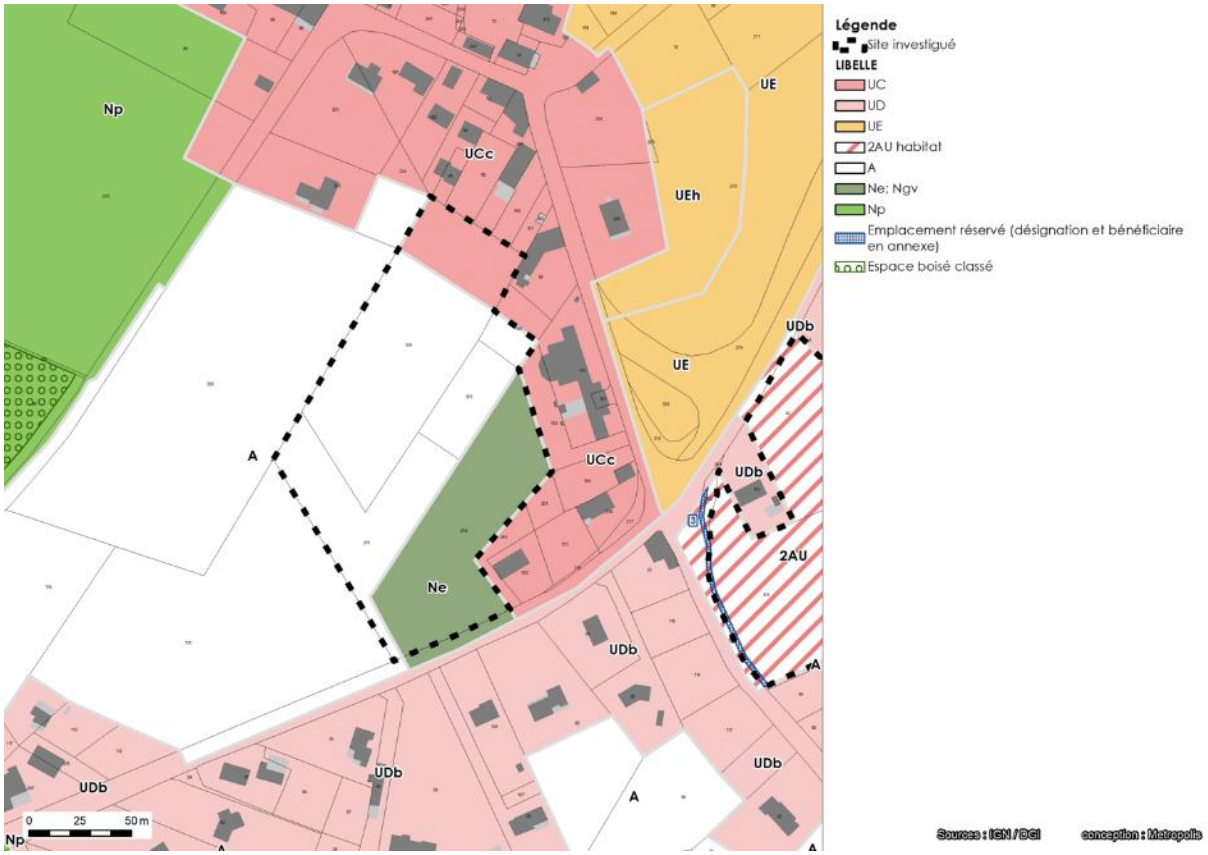


Figure 54 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33088_6

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)



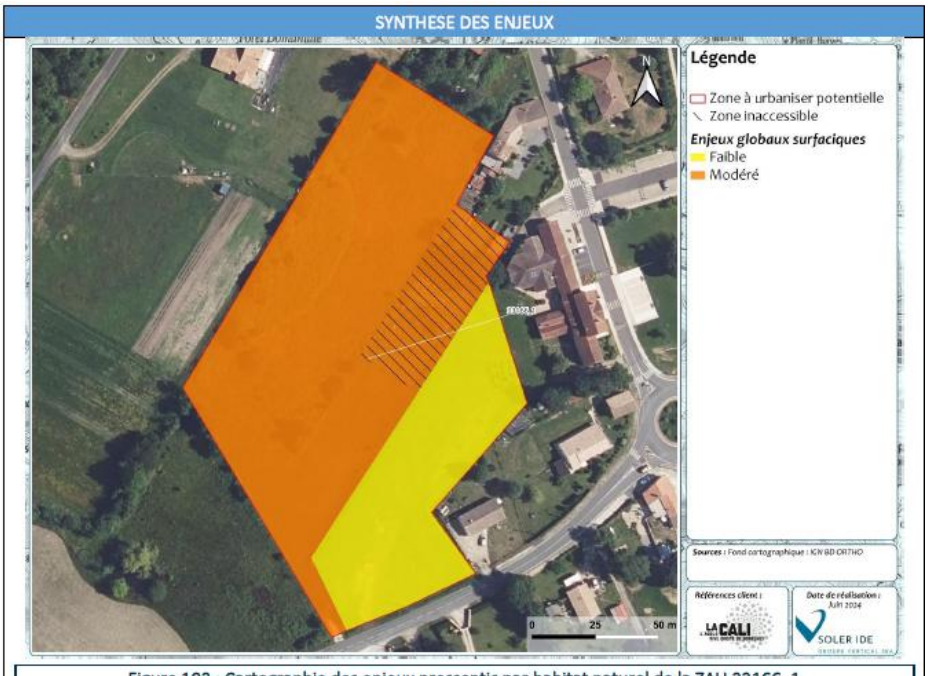


Figure 102 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33166_1

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)

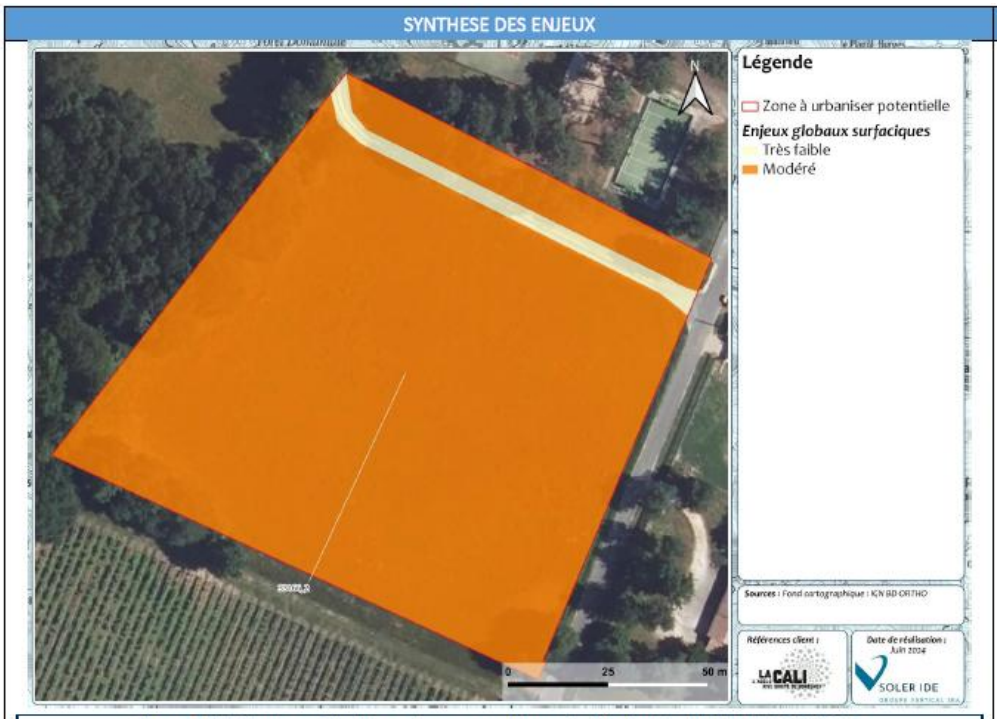
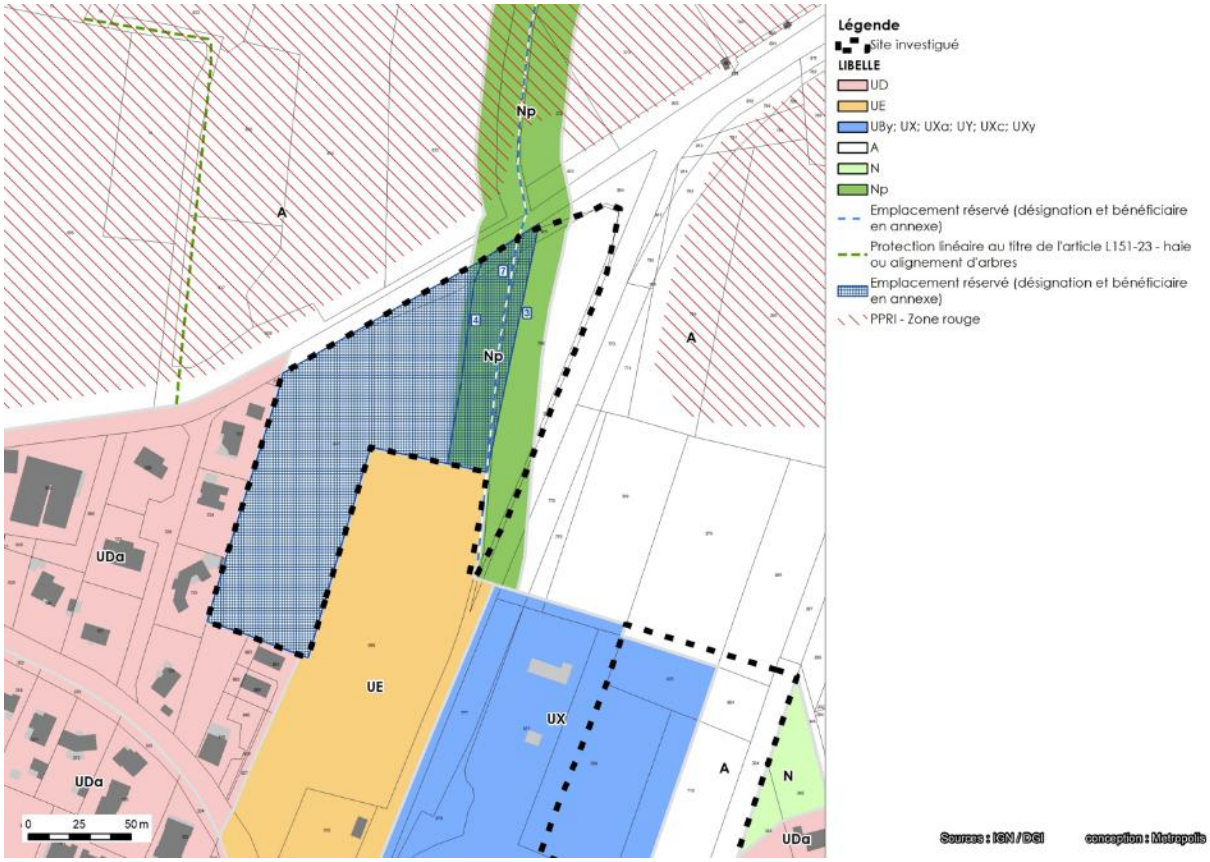


Figure 105 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33166_2

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)



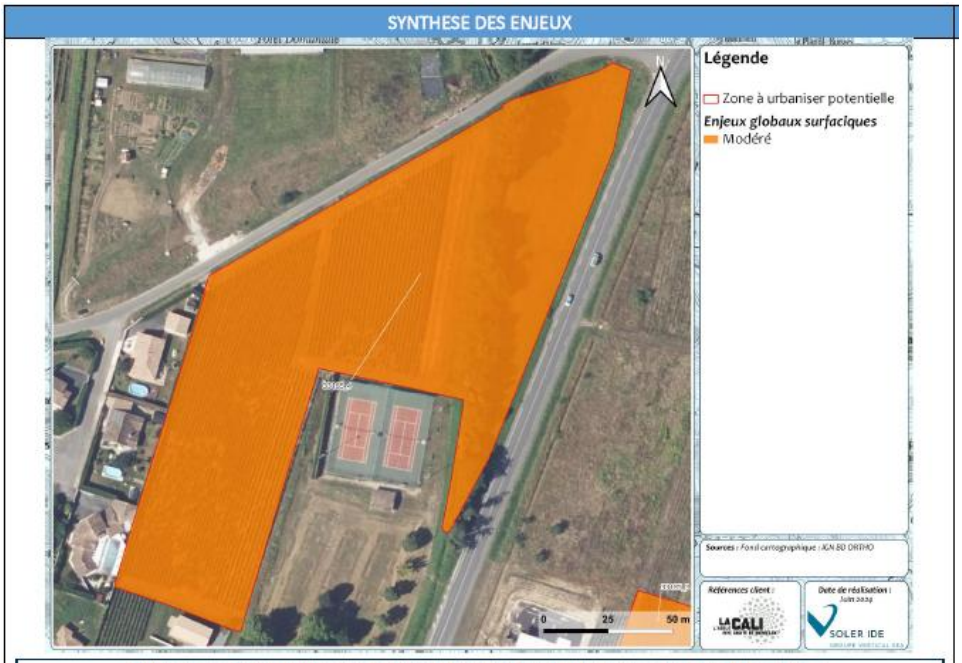


Figure 120 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33185_4

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)

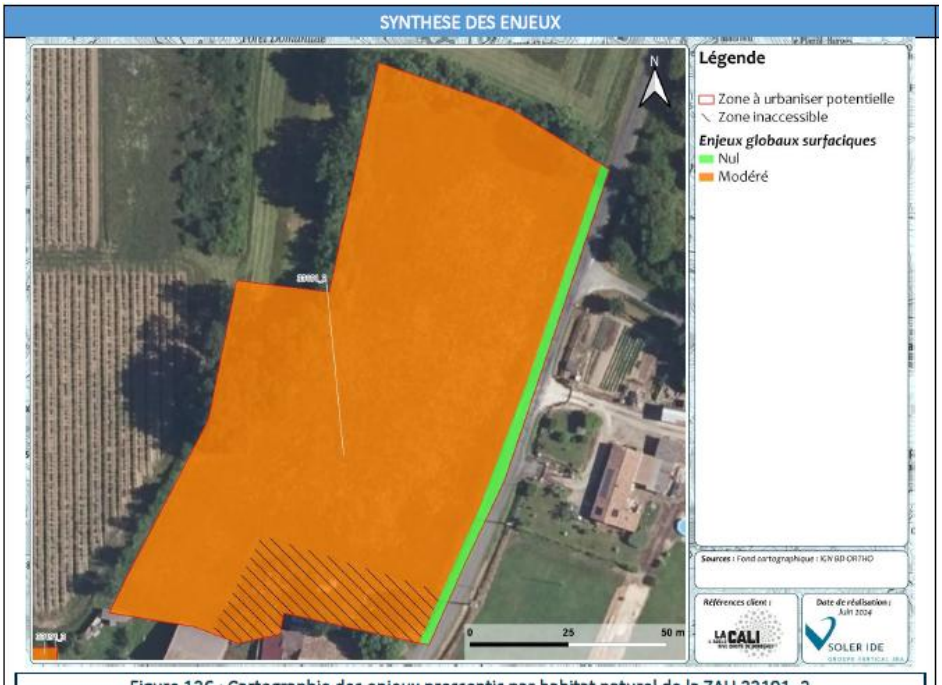
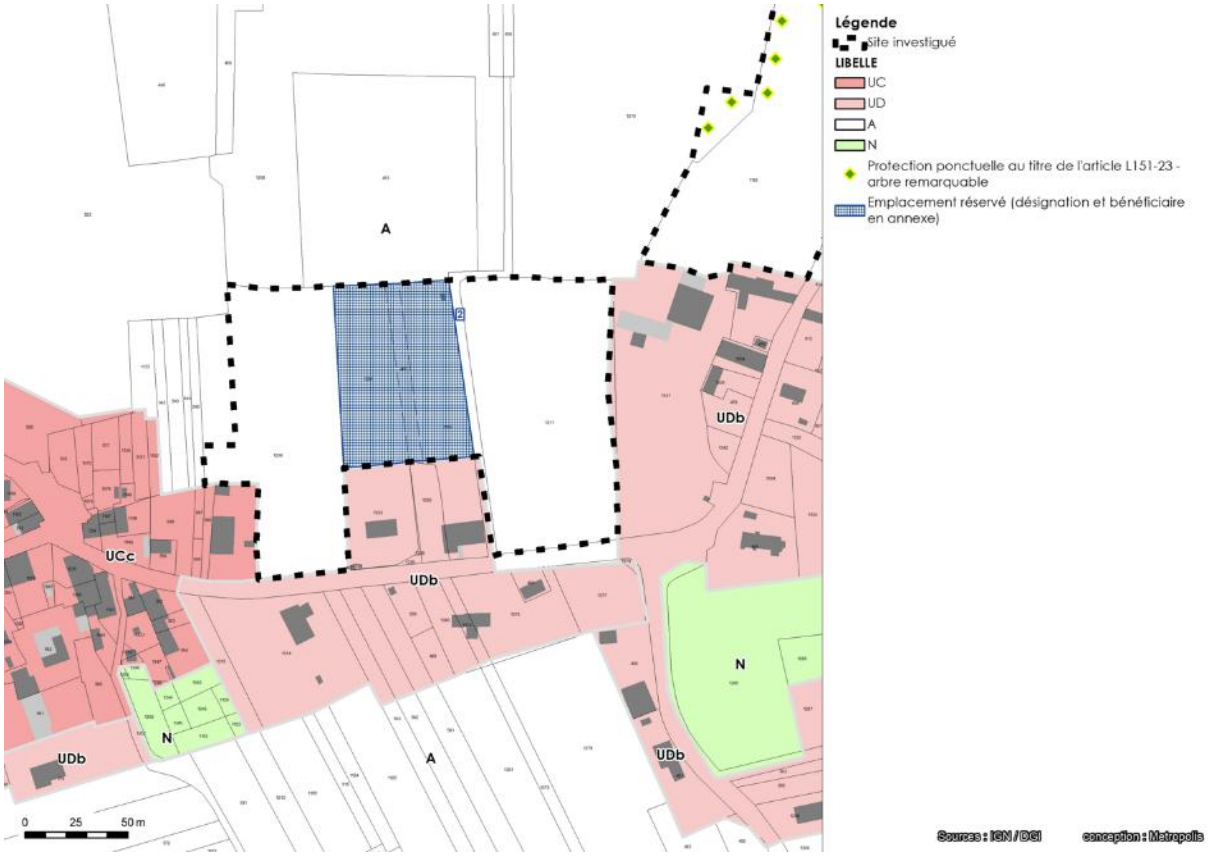


Figure 126 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33191_2

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)



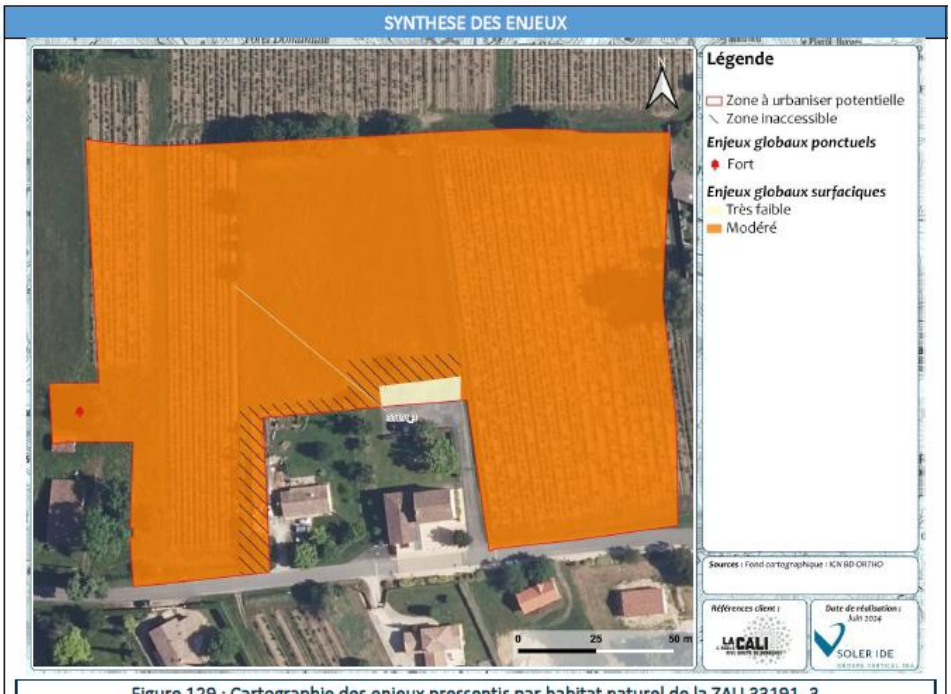


Figure 129 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33191_3

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)

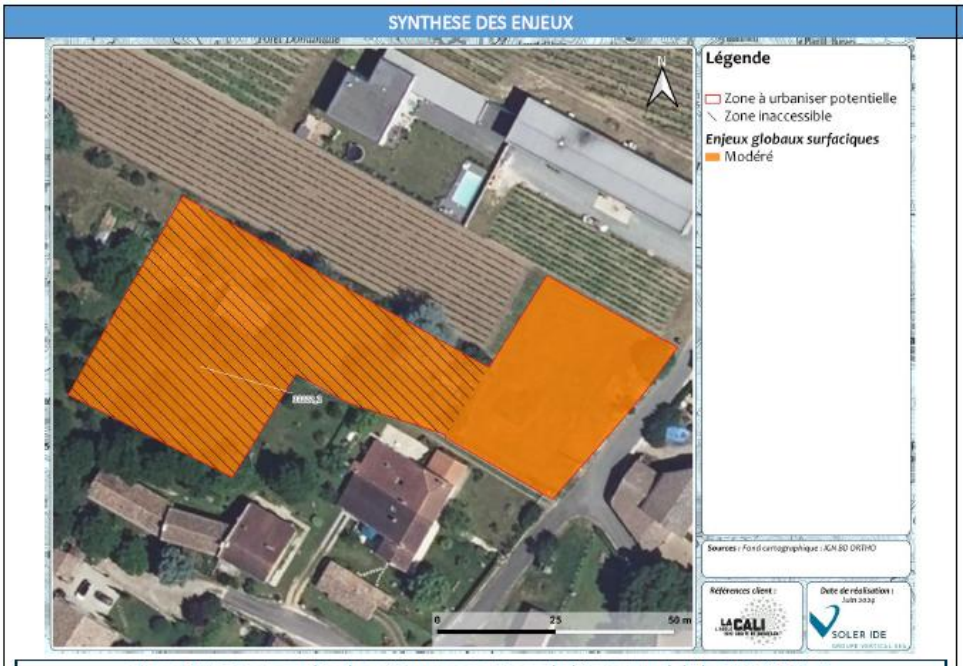


Figure 156 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33222_2

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)

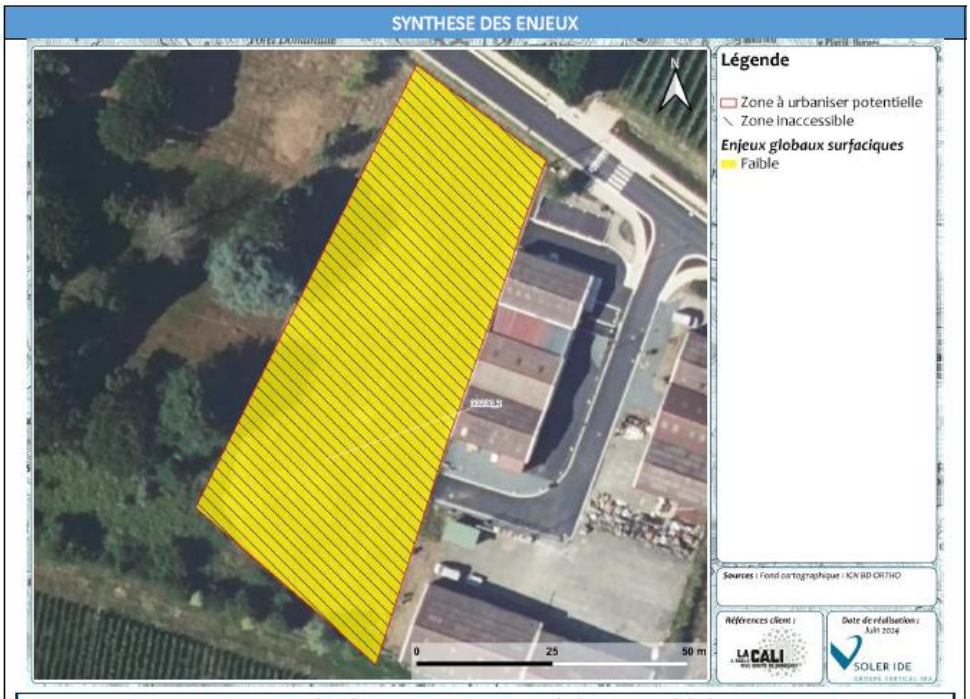


Figure 162 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33230_2

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)

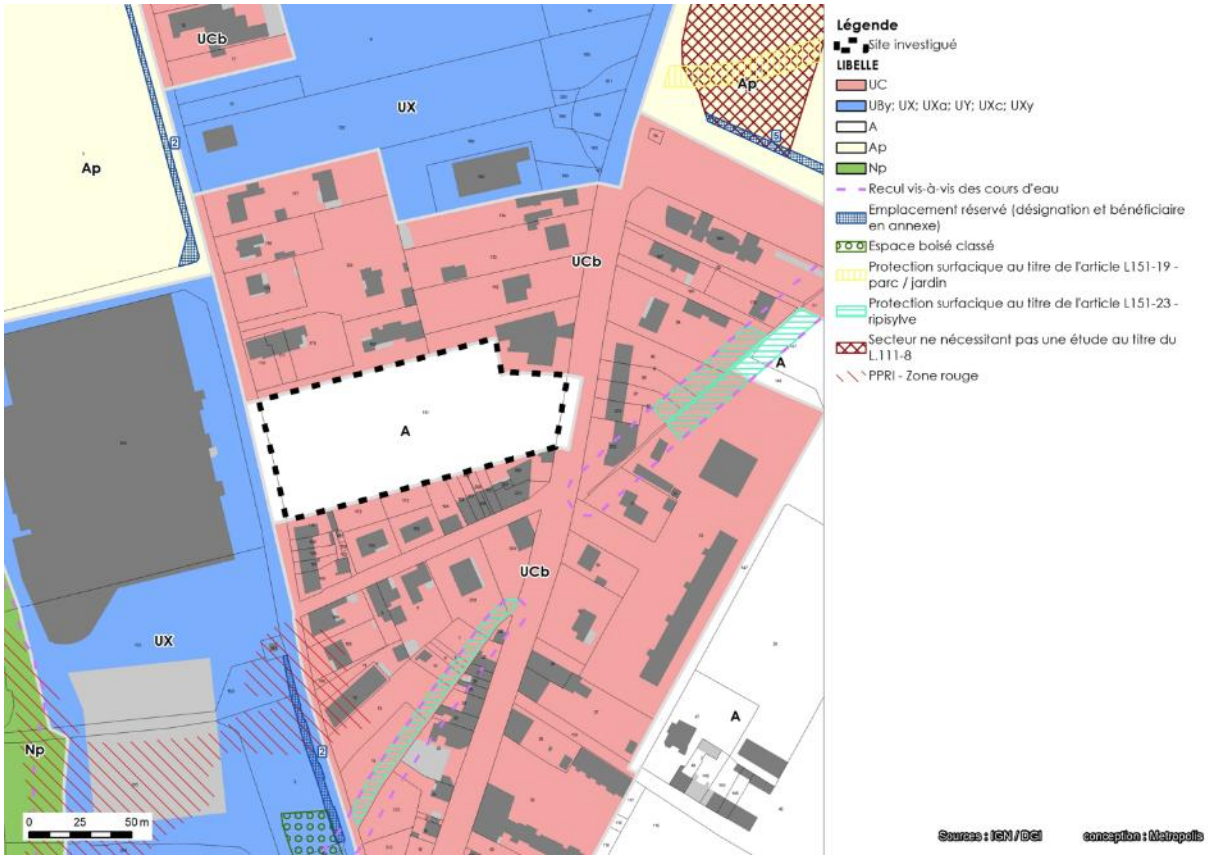


Figure 192 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33243_9

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)

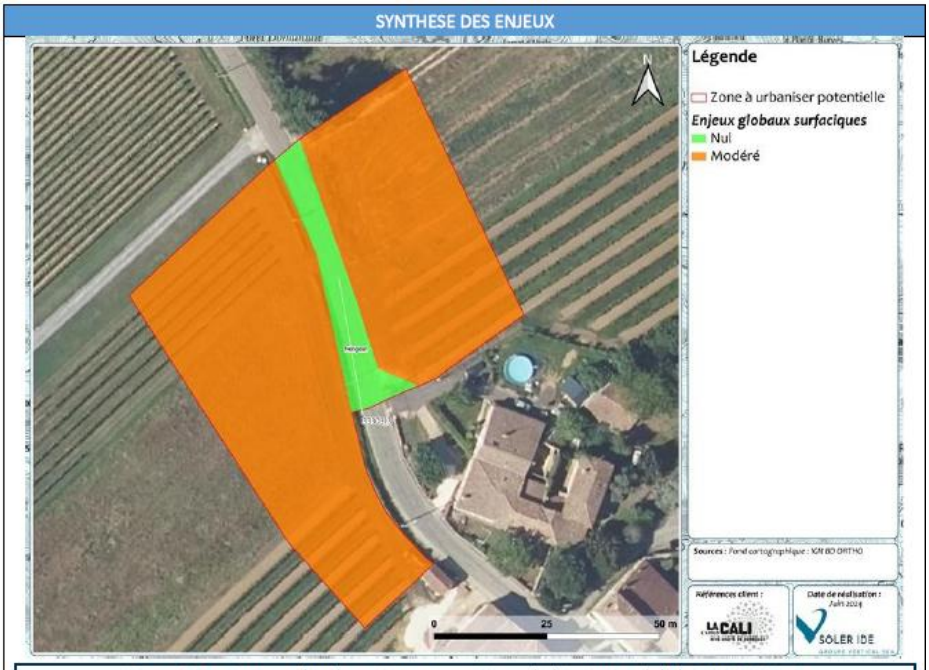
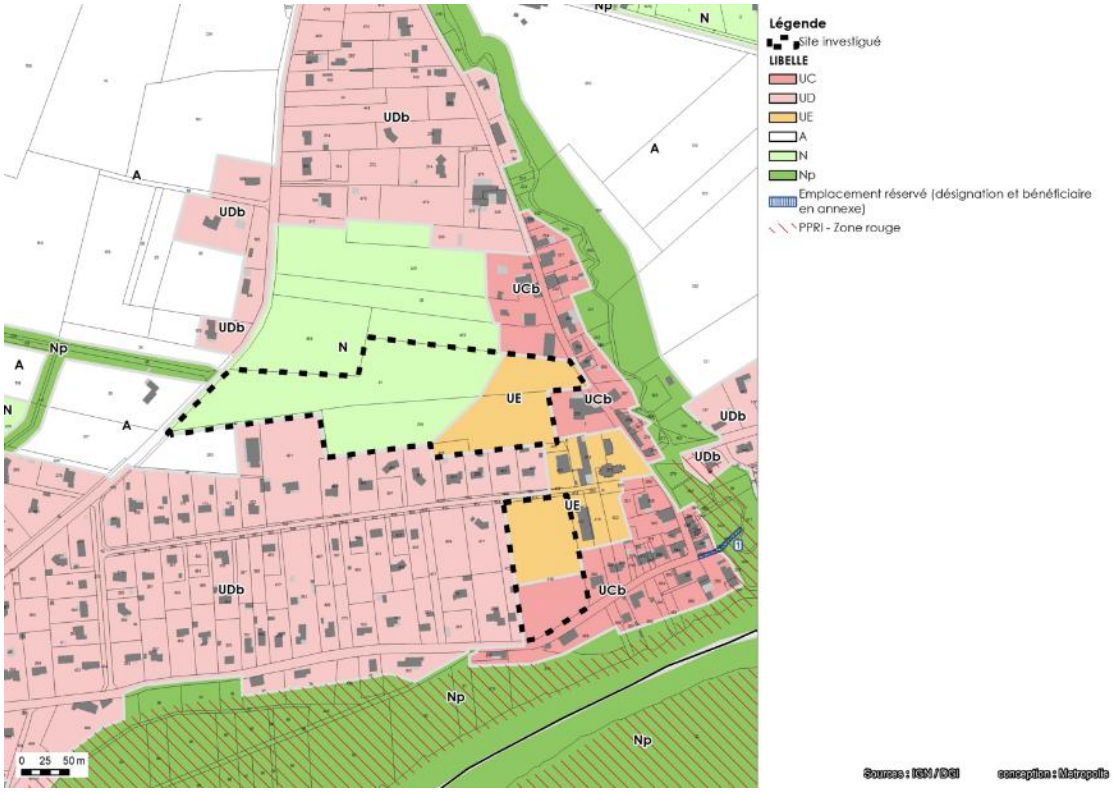


Figure 213 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33303_3

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)



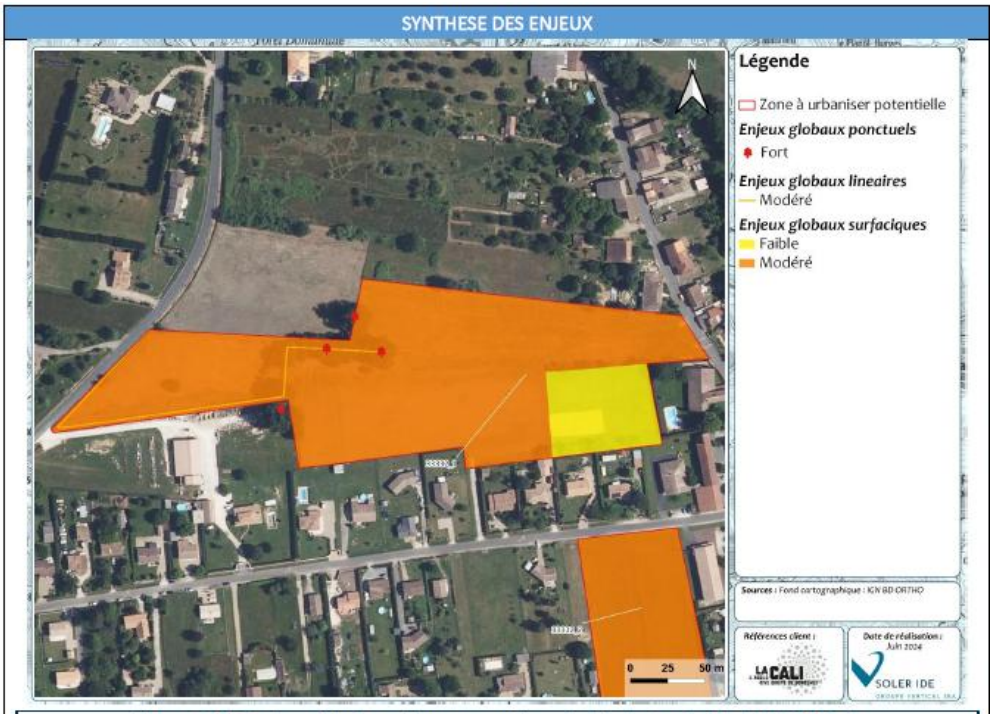


Figure 234 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33332_1

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)

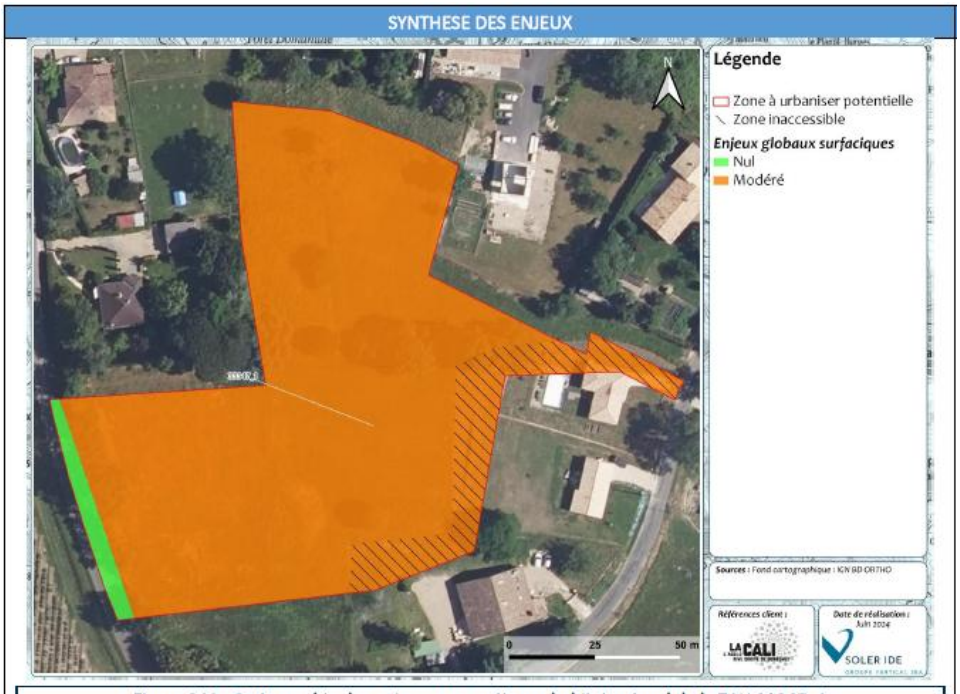
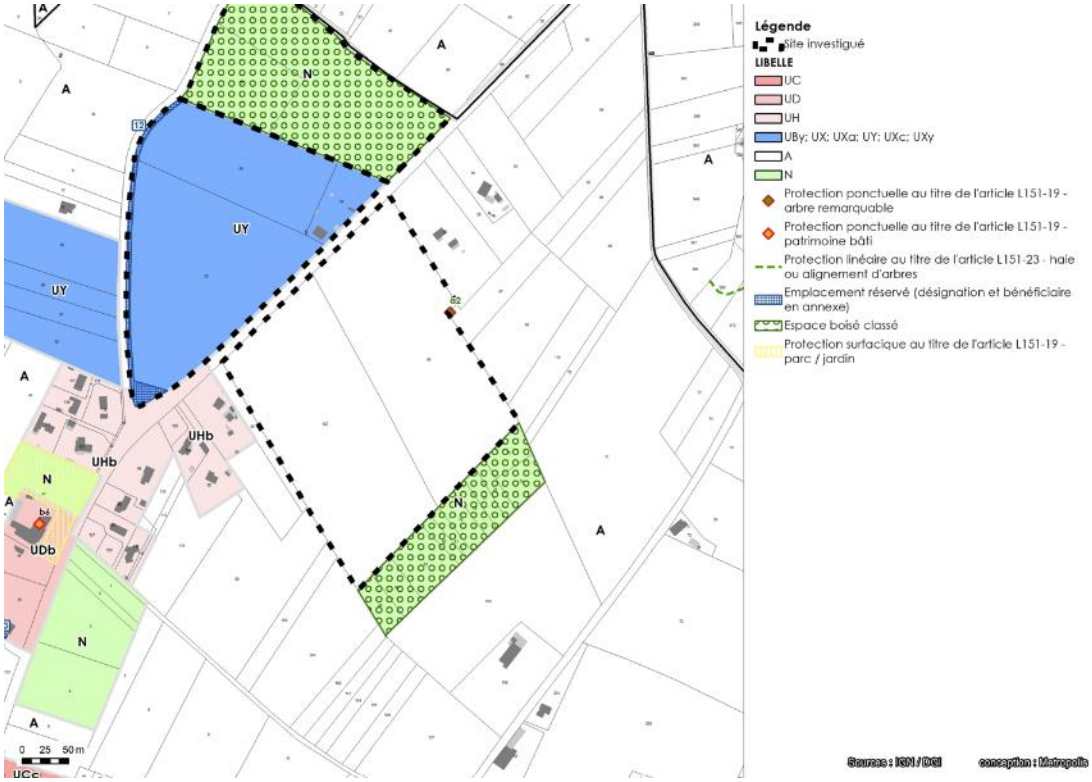


Figure 240 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33347_1

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)



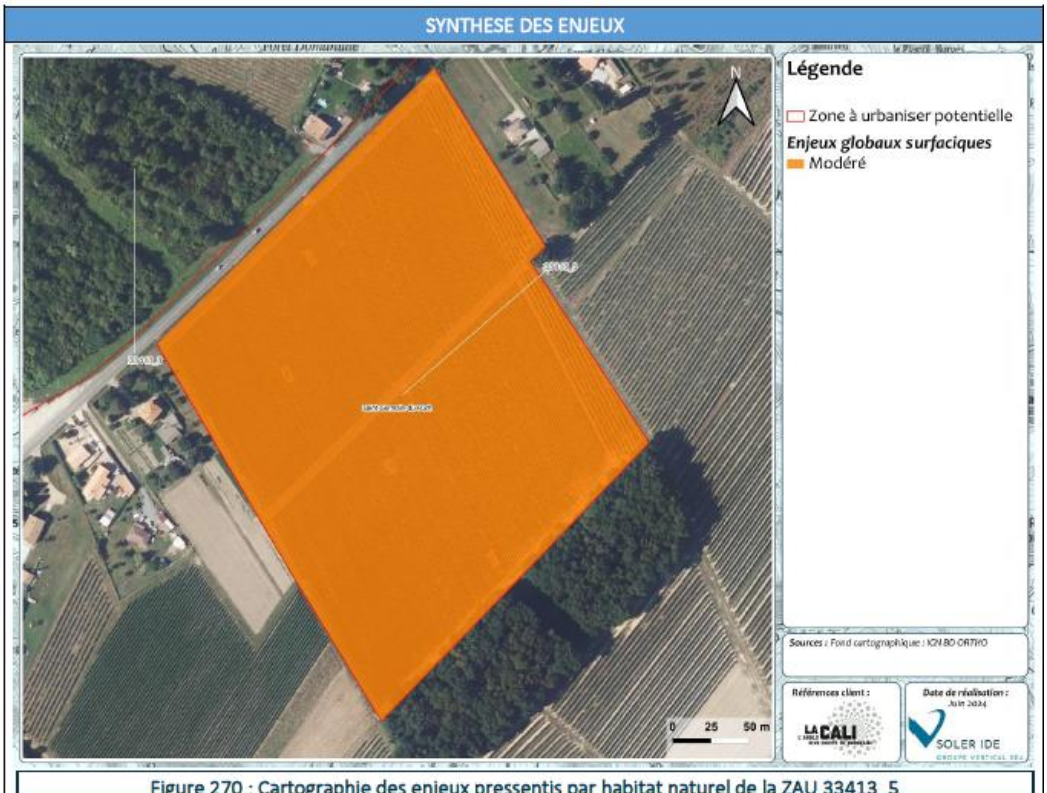
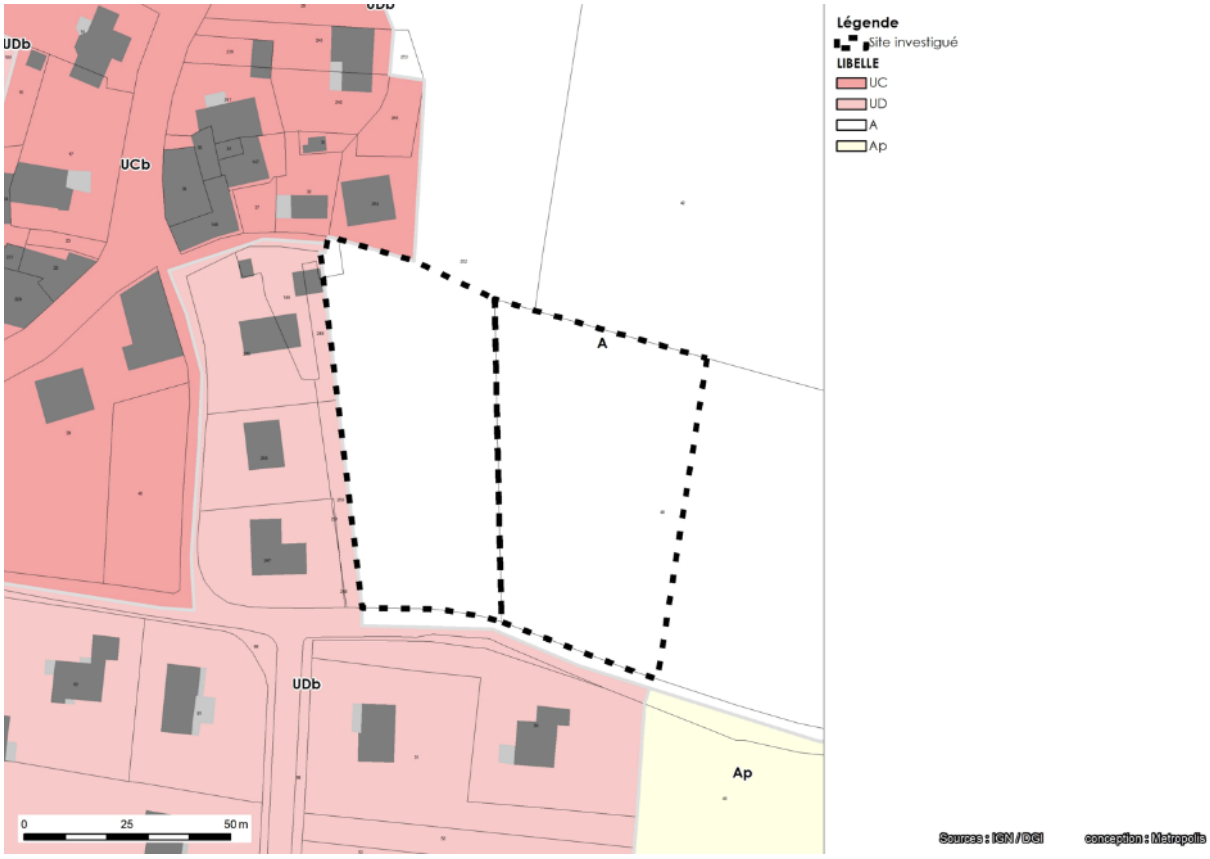


Figure 270 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33413_5

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vigne	
Zones humides	Zone humide pédologique	Présence 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)



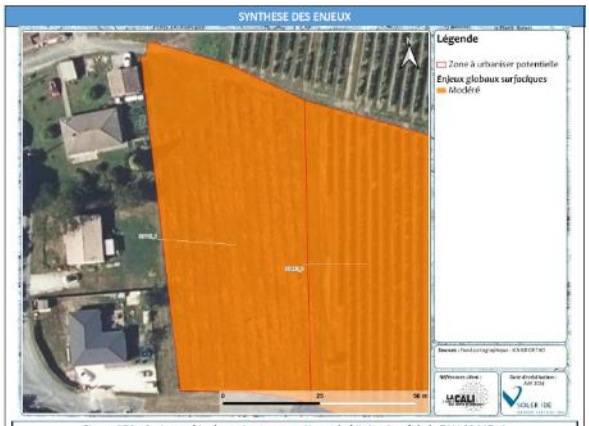


Figure 273 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33445_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Friche et des vignes abandonnées.	
Zones humides	Sondages pédologiques positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, micromammifères et invertébrés.	Enjeu Modéré

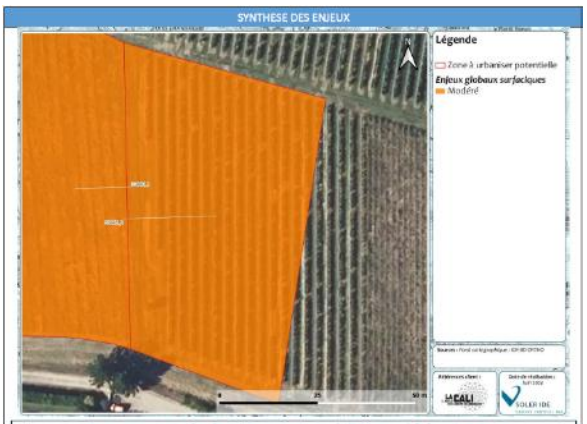


Figure 276 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33445_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignobles	
Zones humides	Sondages pédologiques positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux principalement	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_3)

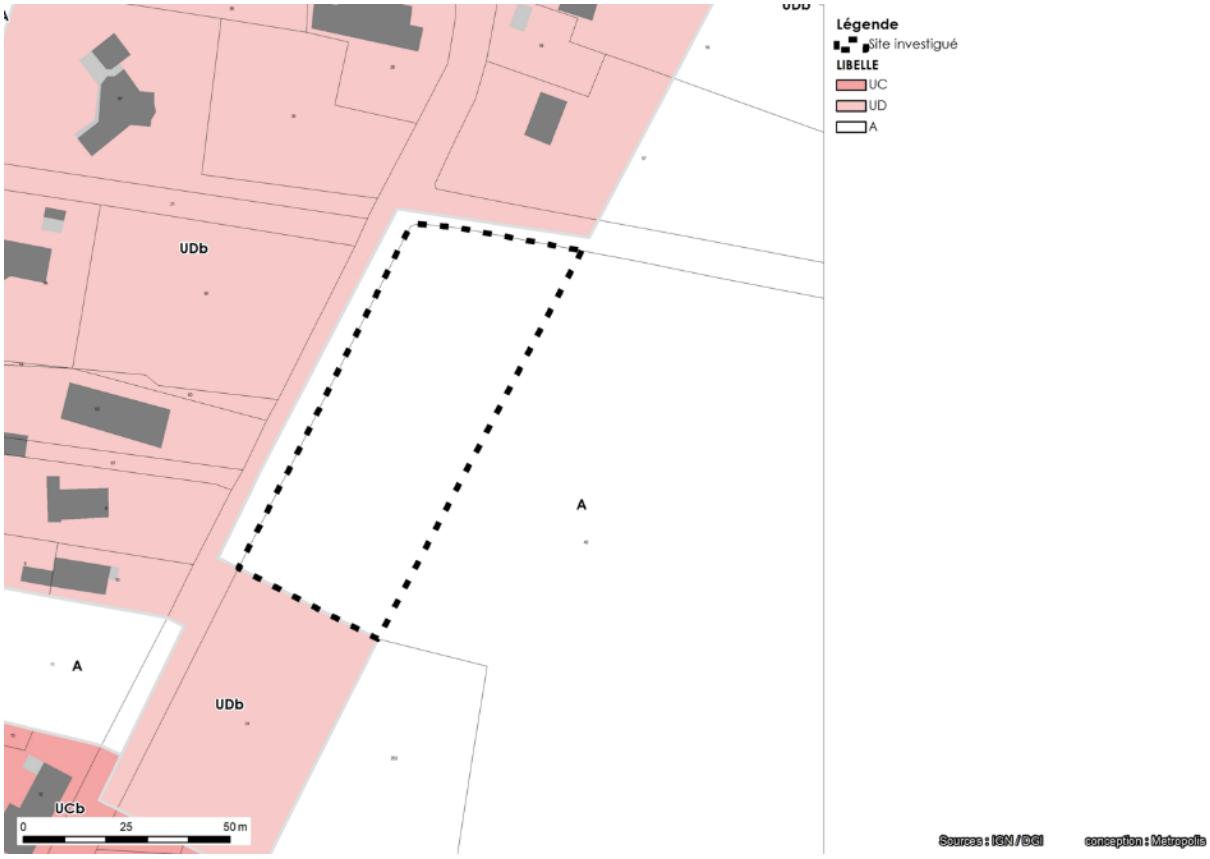
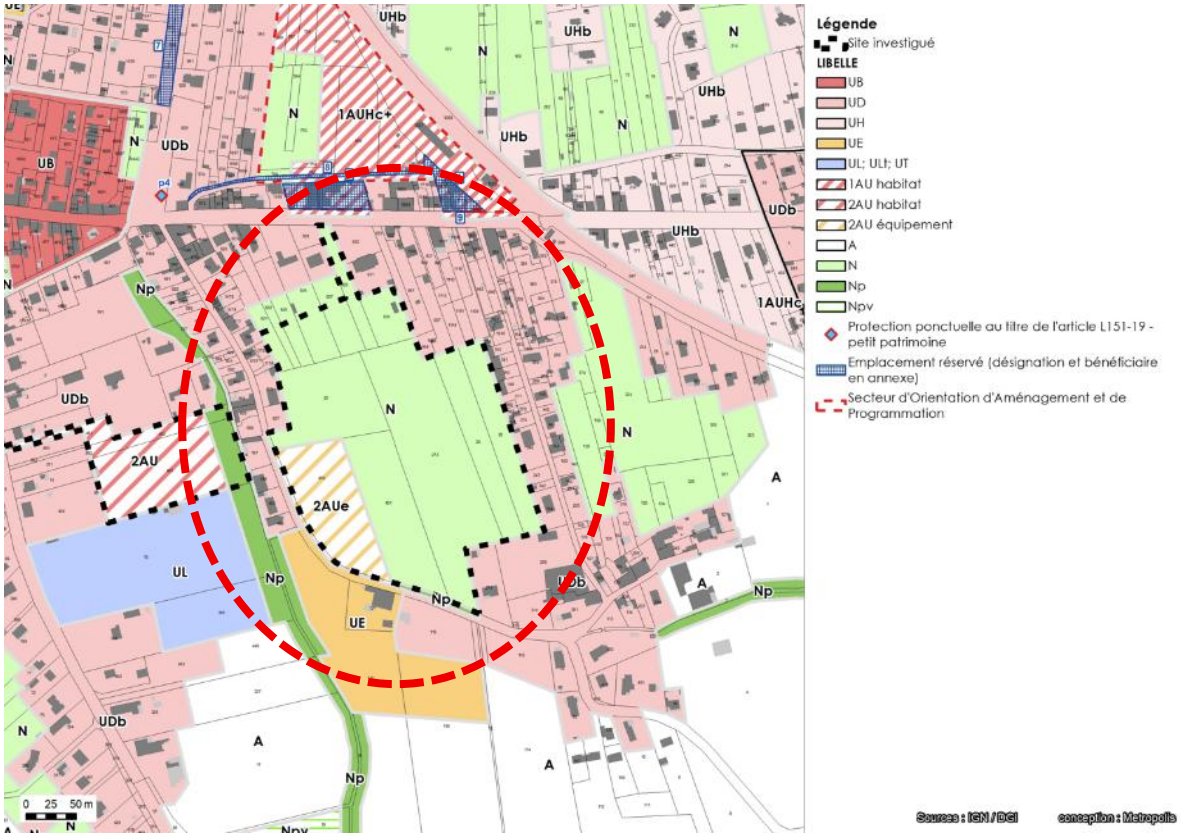


Figure 279 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33445_3

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)



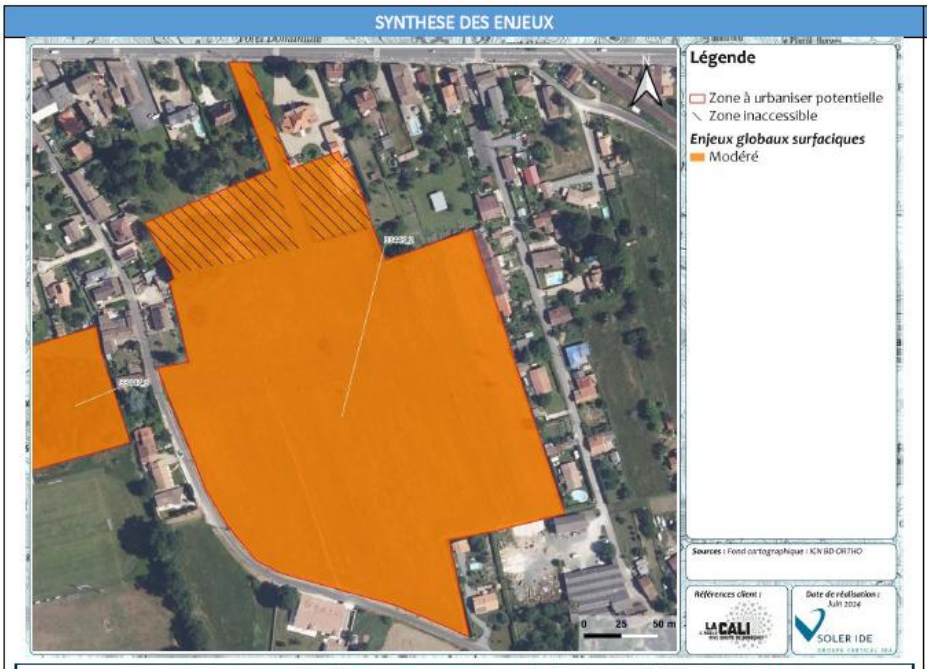


Figure 285 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_2

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)

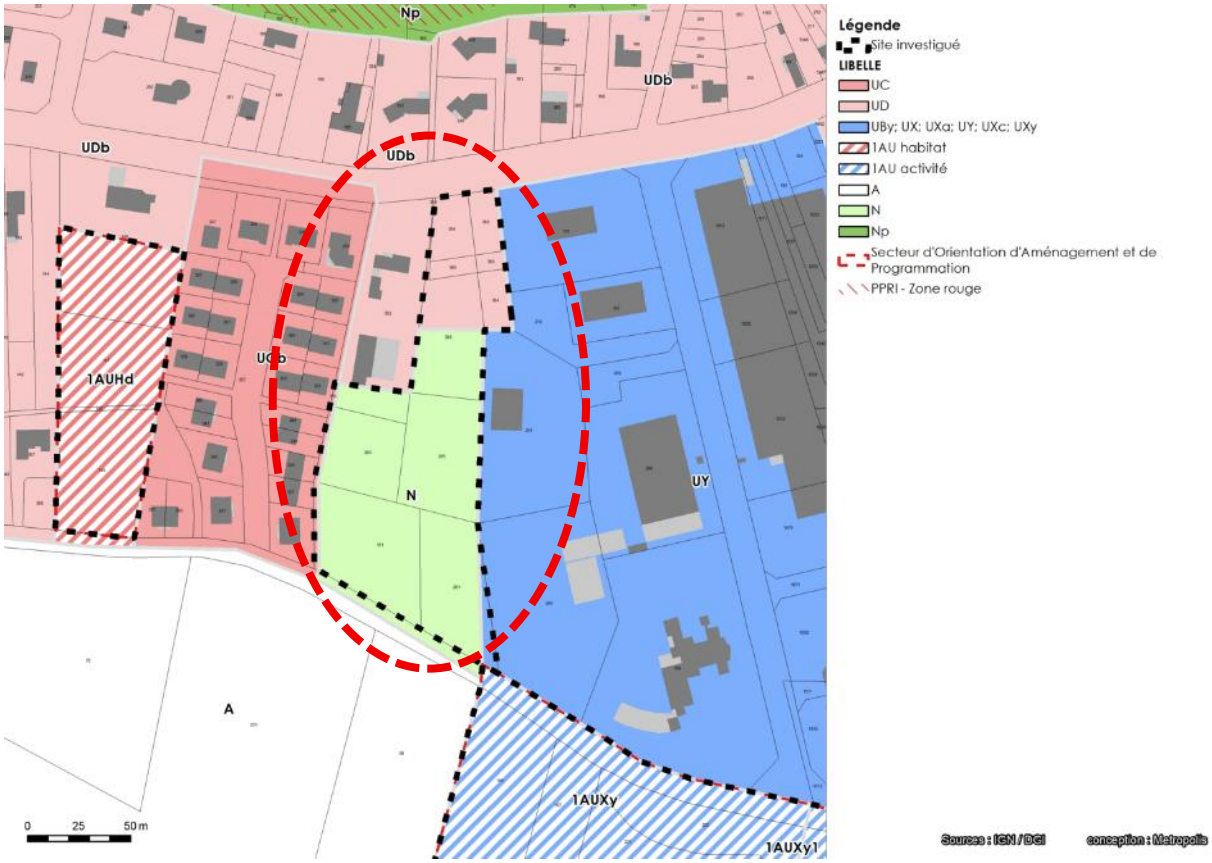


Figure 297 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_6

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

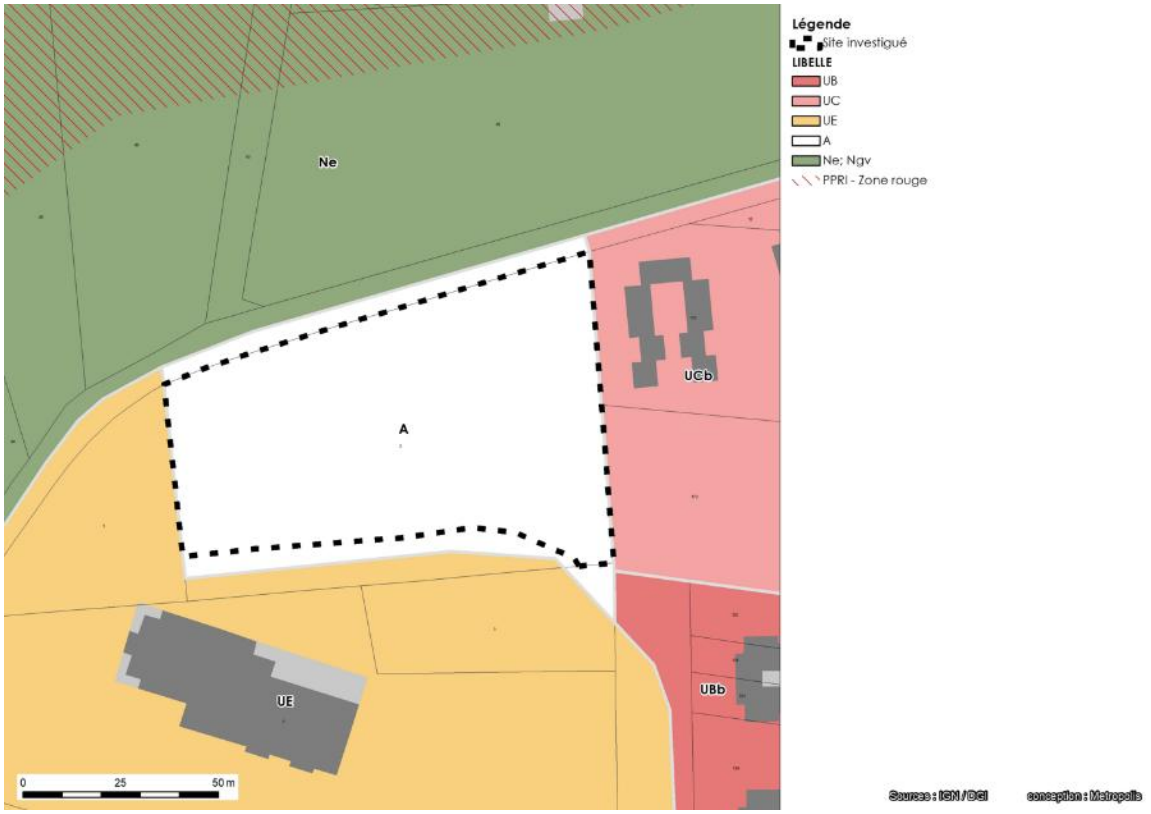
Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_2)

Figure 327 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_2

Enjeu global de la ZAU : Fort		
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)



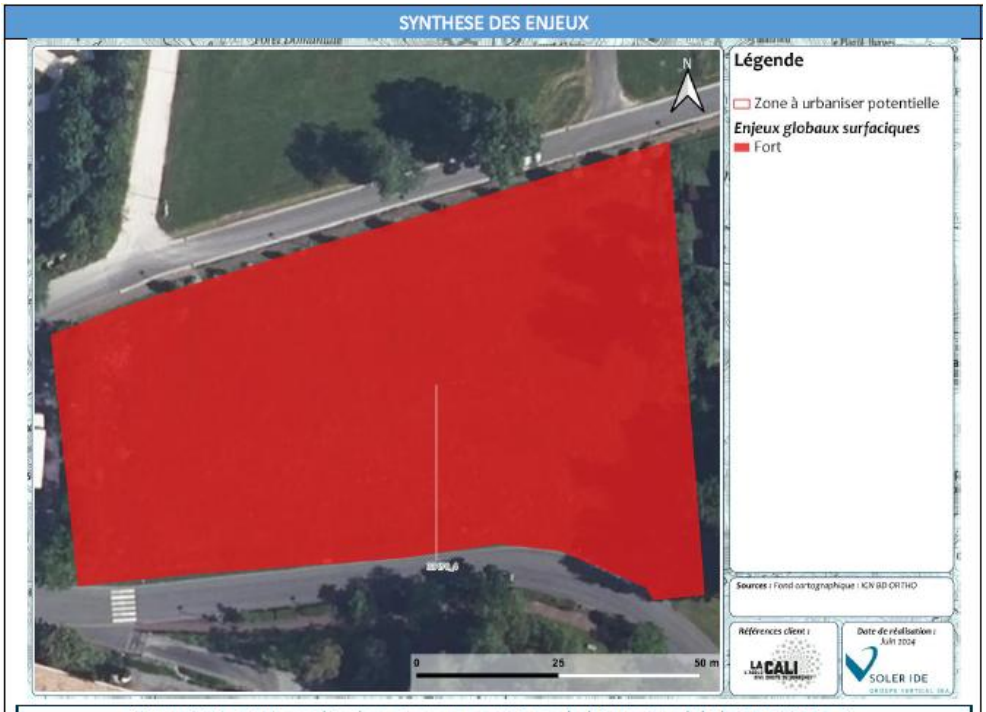
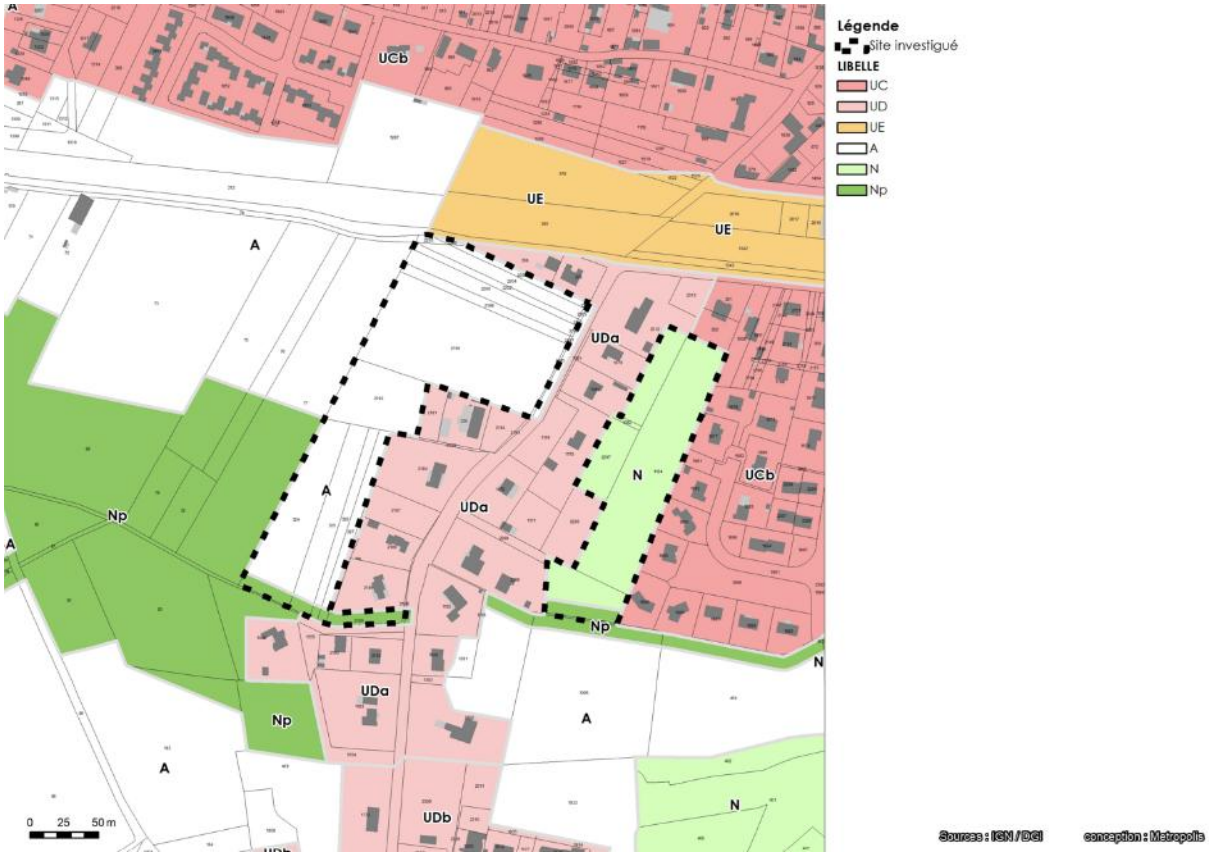


Figure 333 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_4

Enjeu global de la ZAU : Fort		
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)



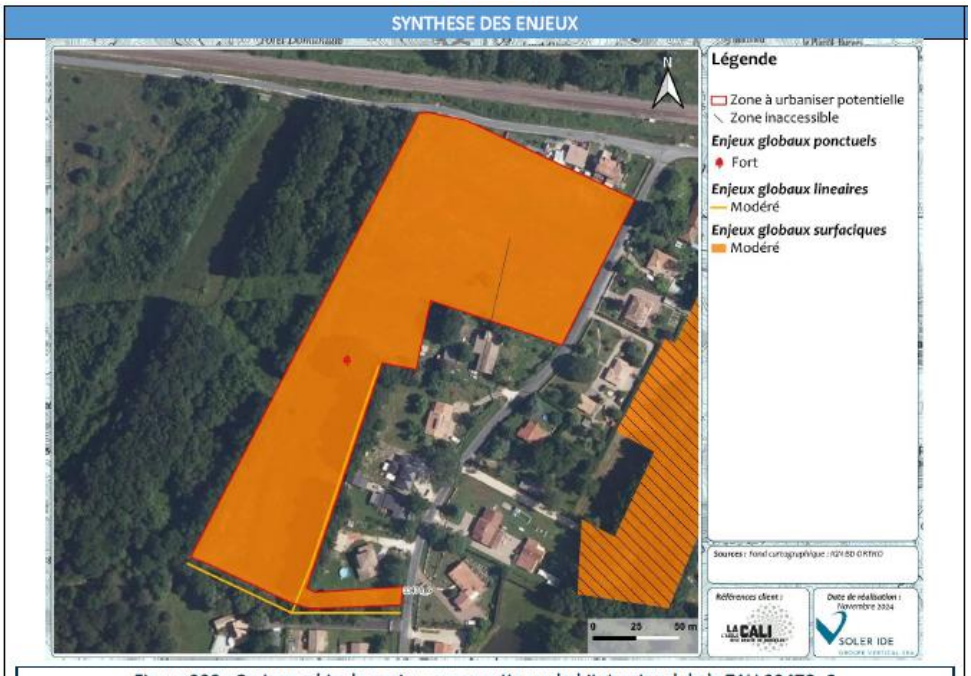


Figure 339 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_6

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

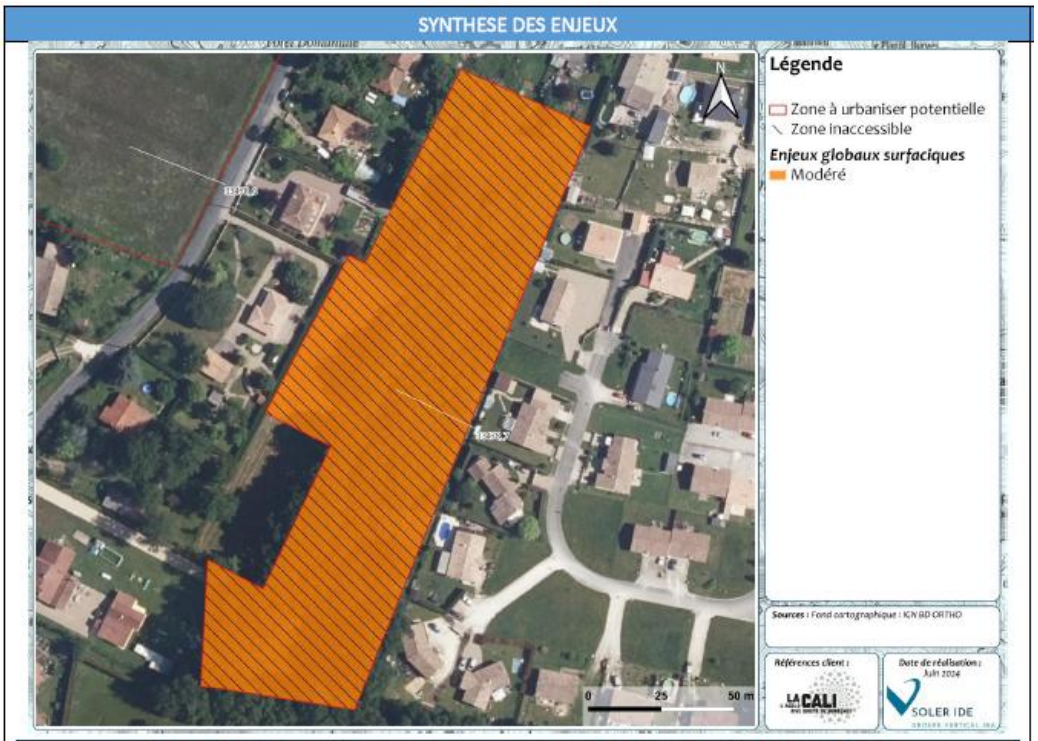


Figure 342 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_7

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

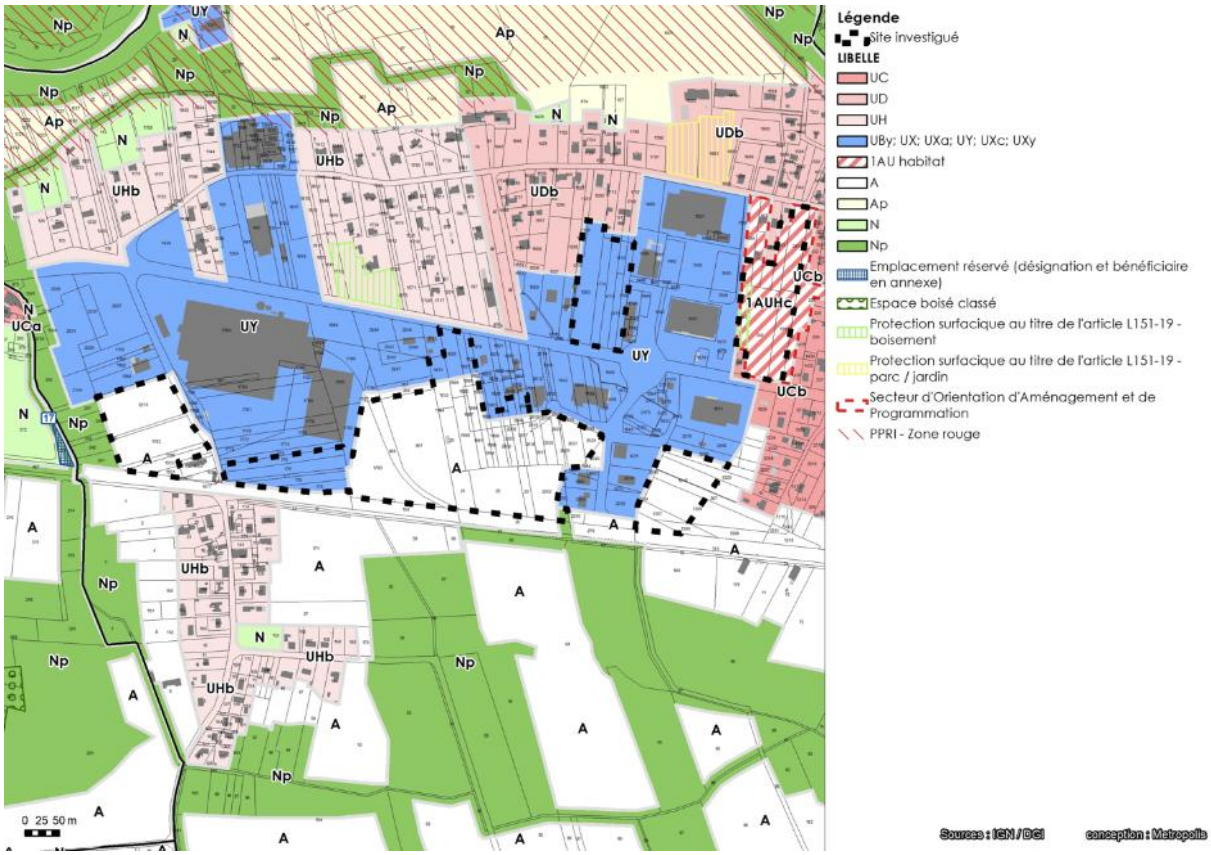
Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_8)

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

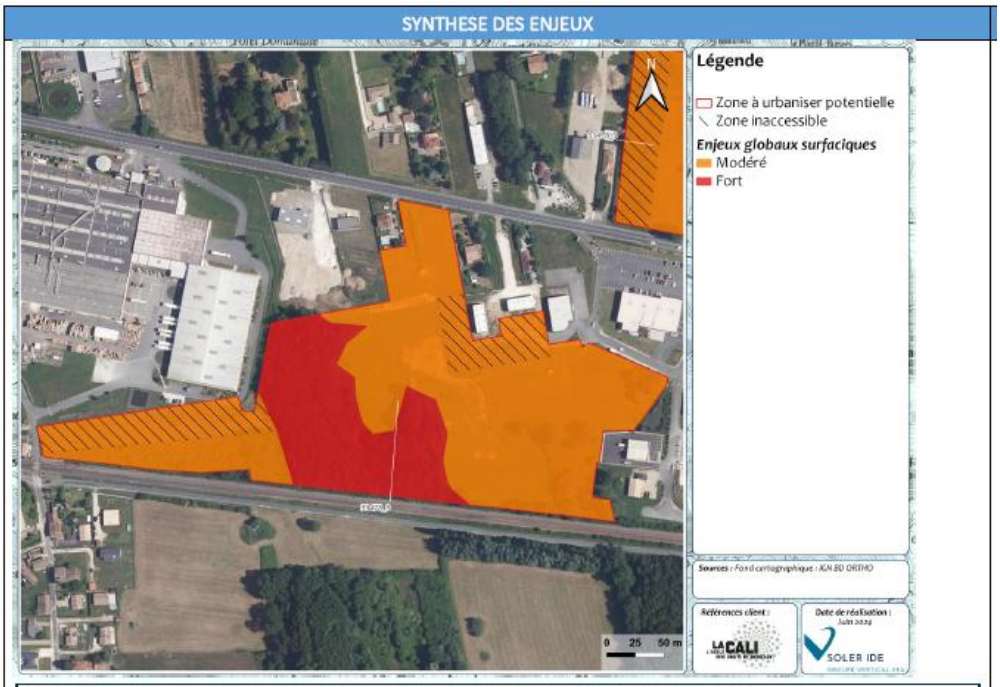


Figure 348 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_9

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**

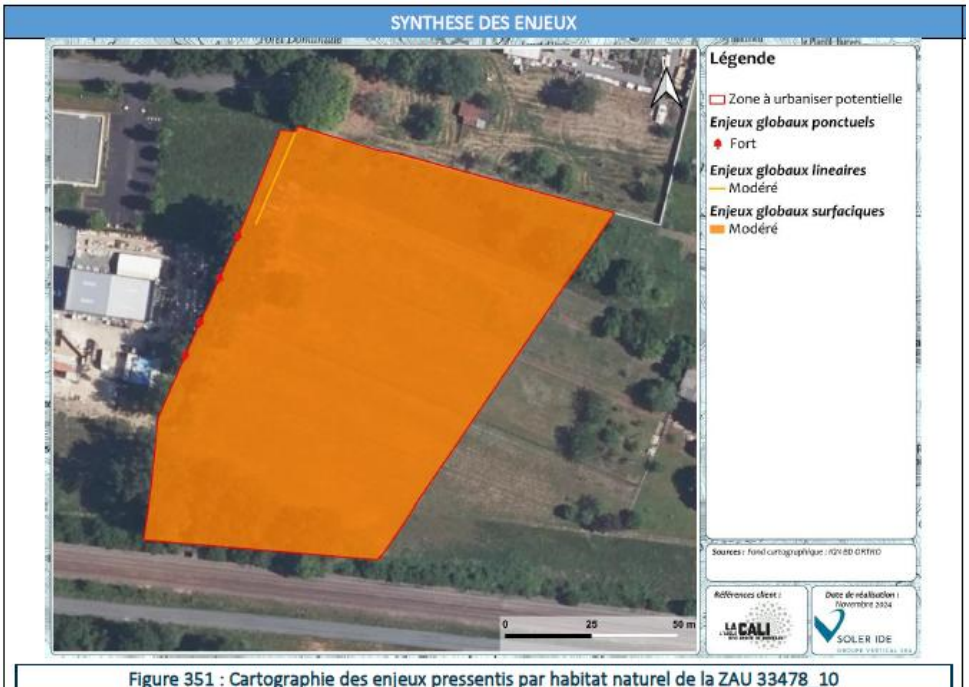
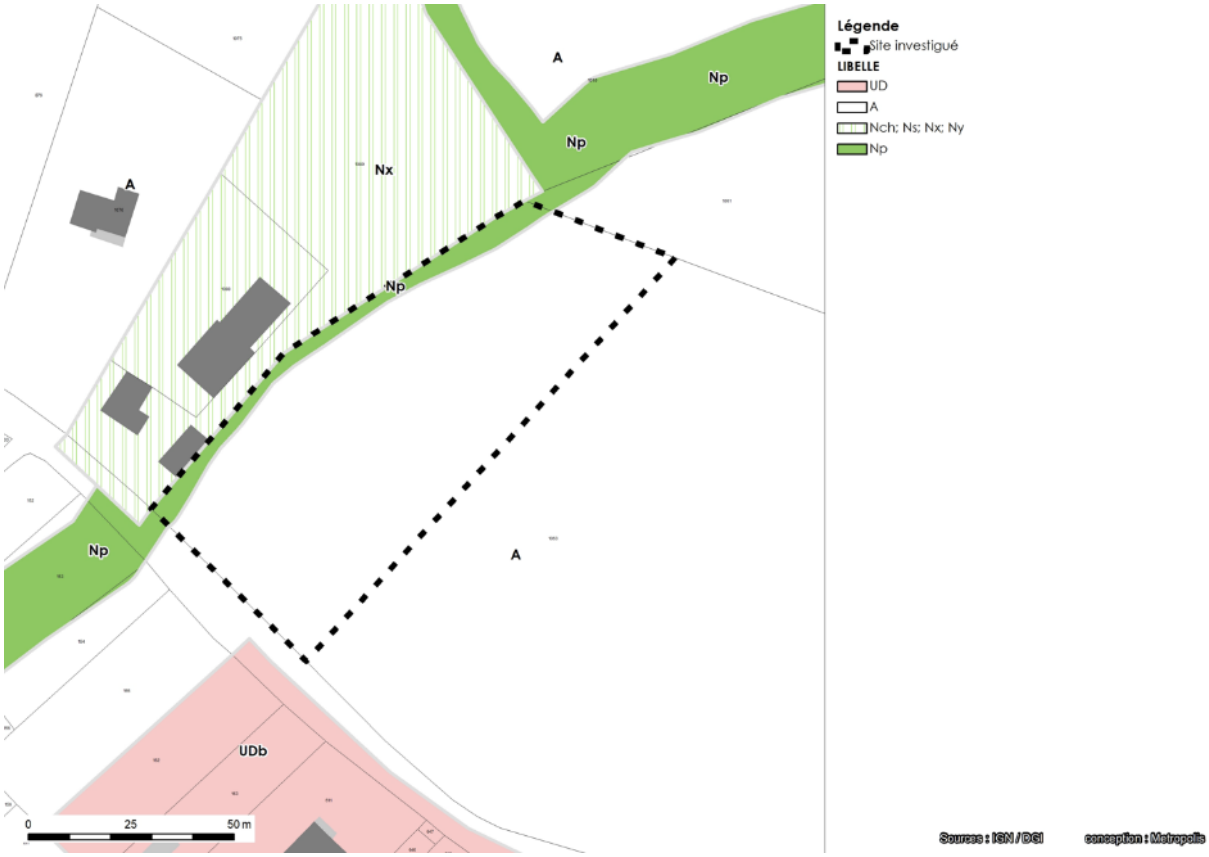


Figure 351 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_10

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)



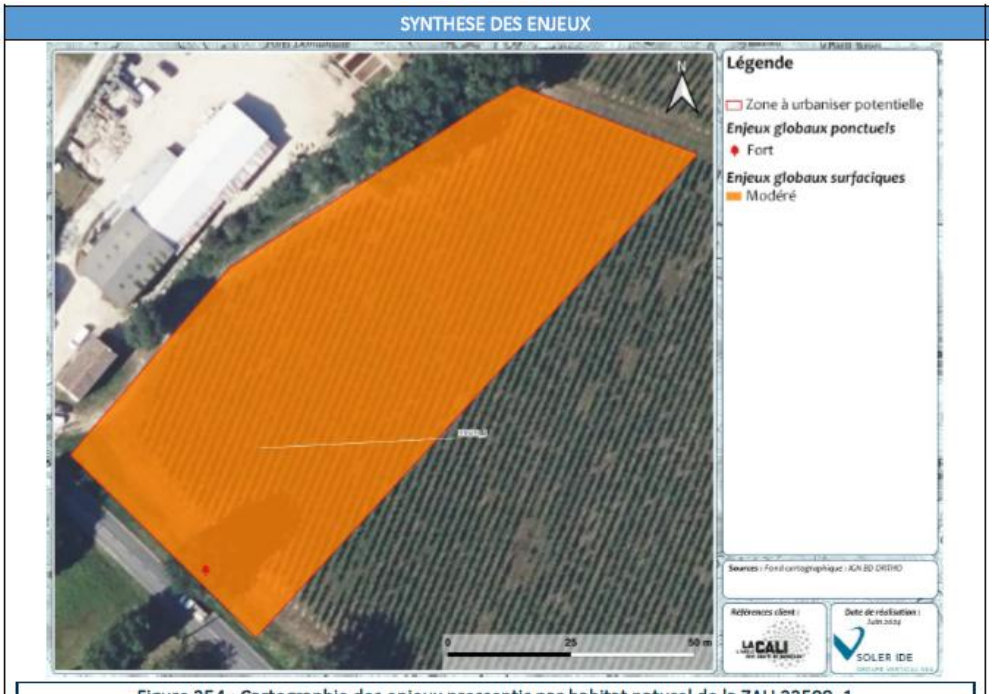
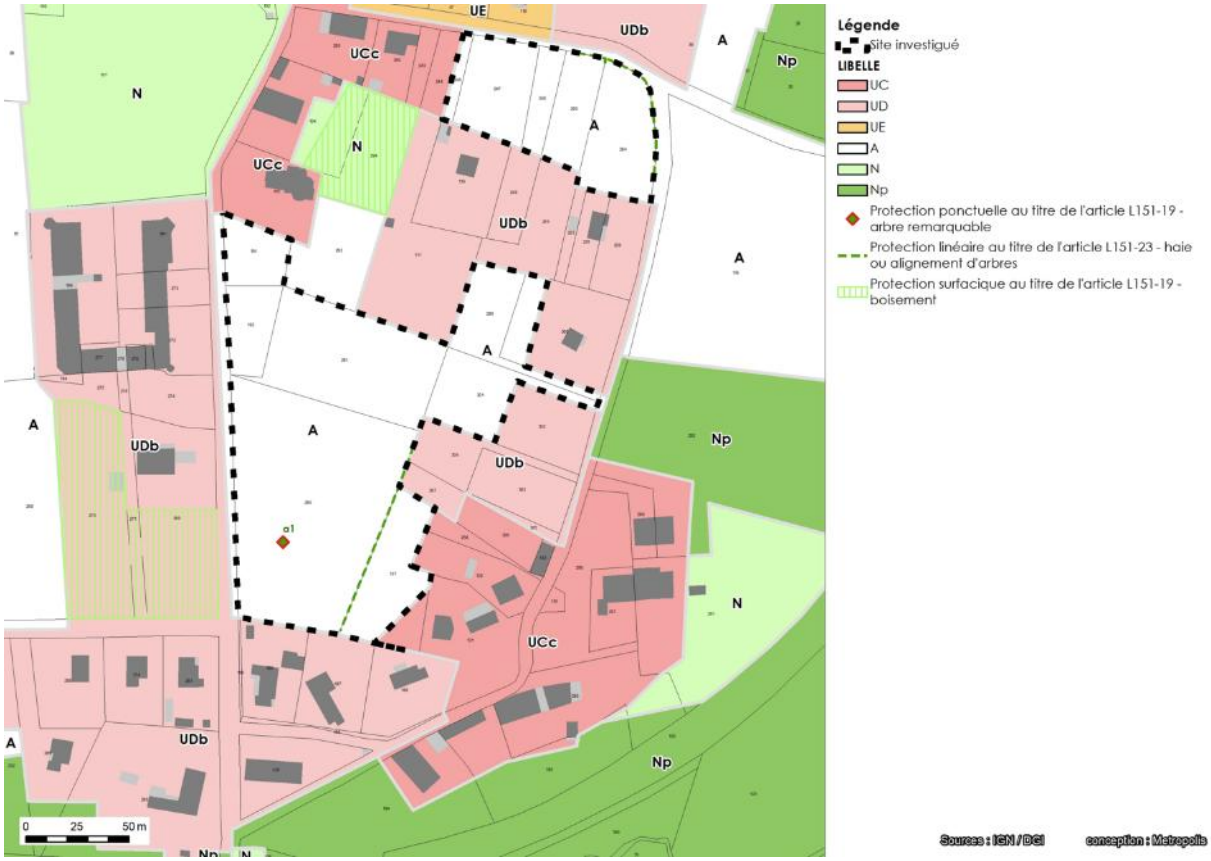


Figure 354 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33509_1

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)



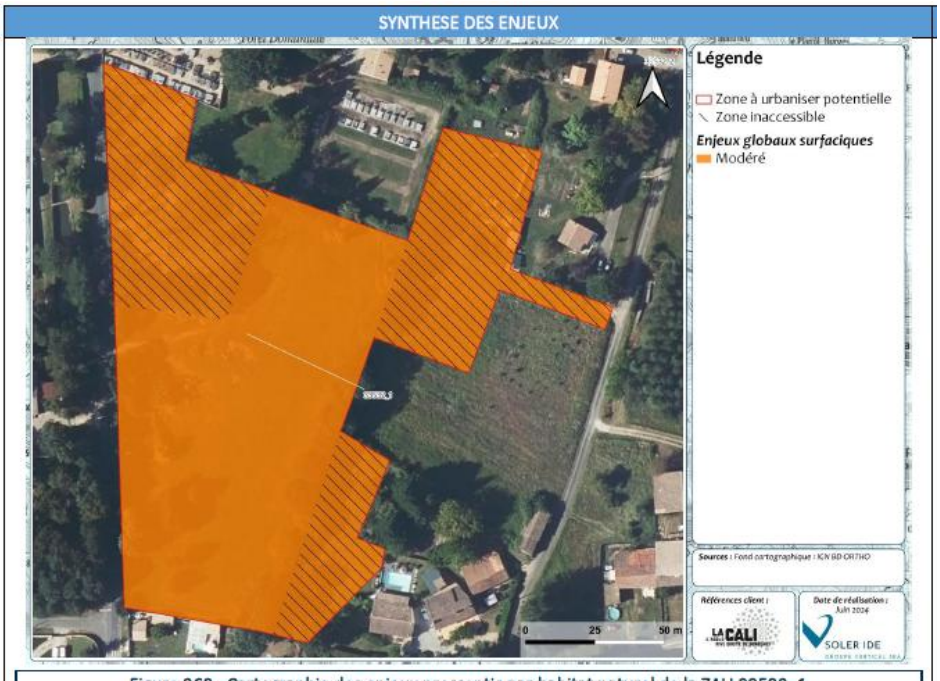


Figure 363 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33532_1

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

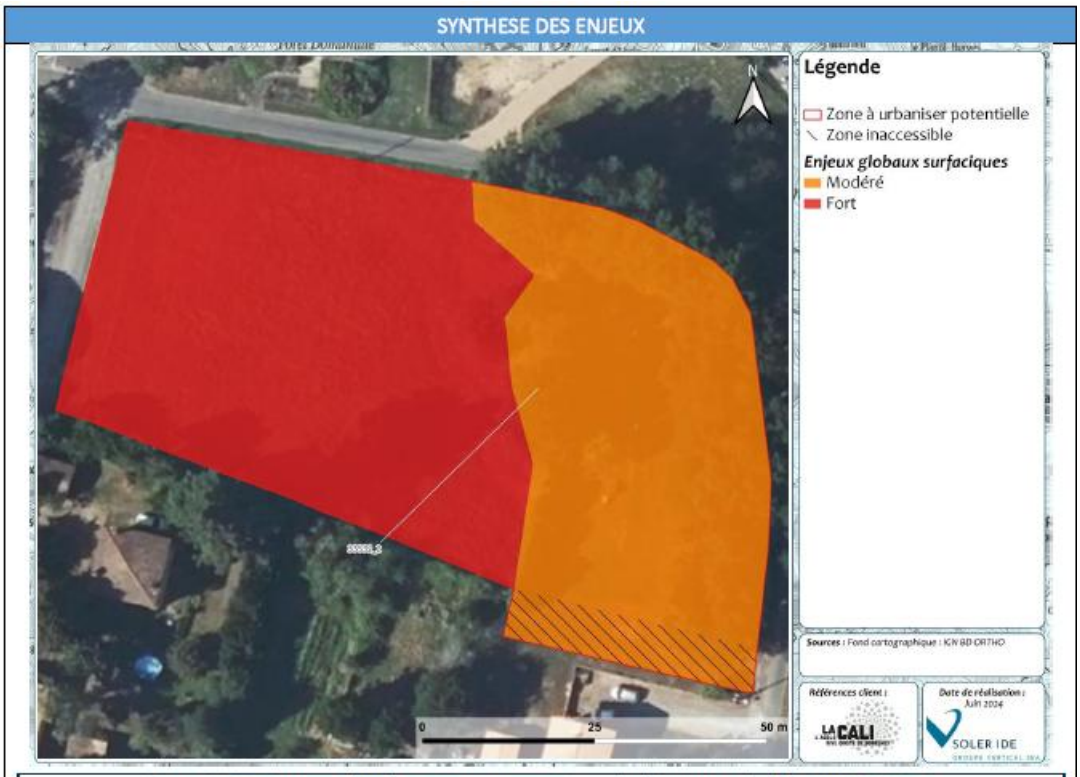
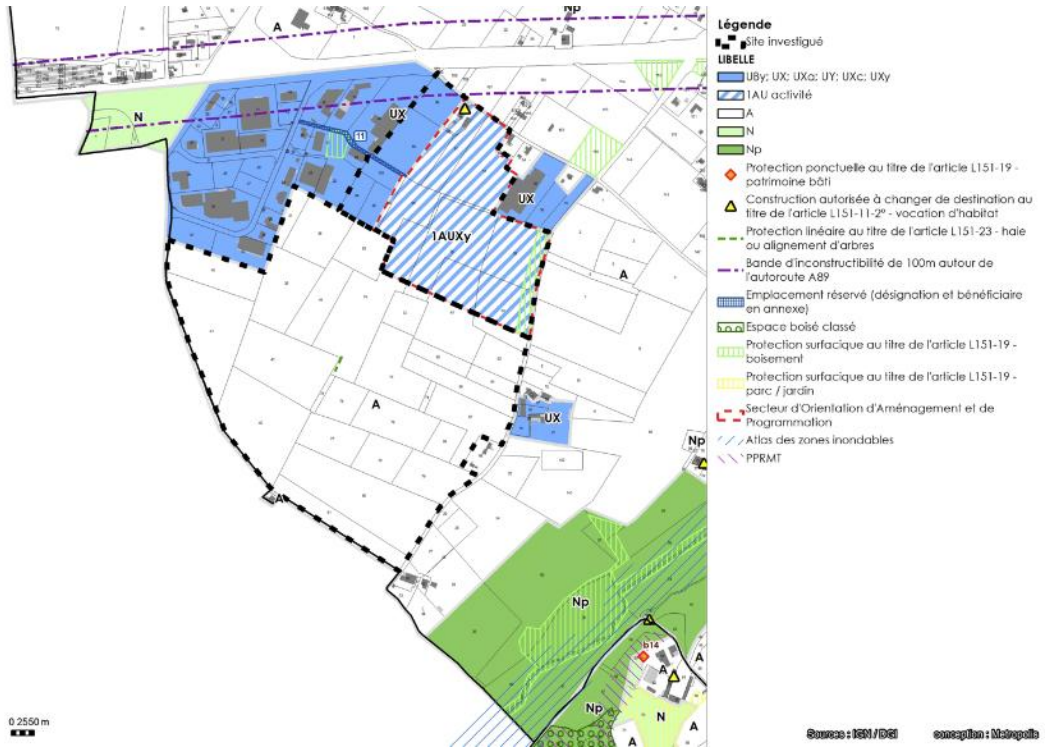


Figure 366 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33532_2

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

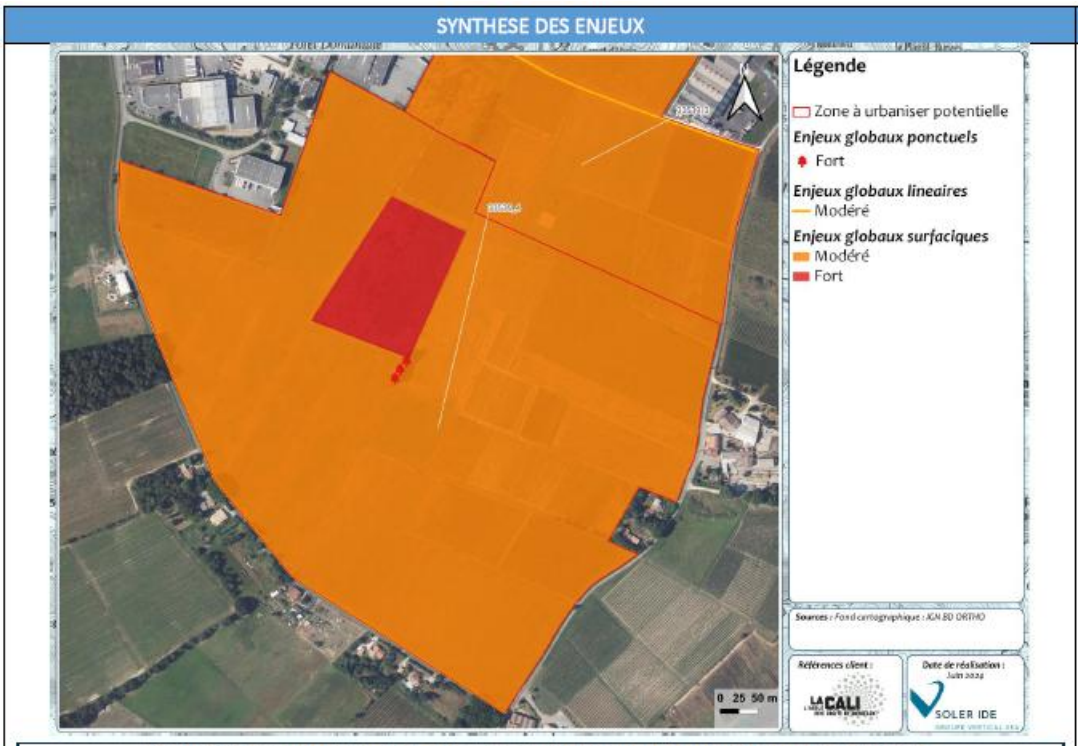


Figure 378 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33539_4

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

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

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

VII – 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 MISE 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

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							
2030							
2031							
2032							
2030							
2033							
2034							

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)
2035							
2036							
2037							

Tableau indicateur de consommation d'espace par an

Un tableau d'indicateurs de suivi est également proposé (version simplifiée pour le présent document de synthèse).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu	Source des données
Démographie	Population résidente	Accueillir de nouveaux habitants	Populations légales	INSEE
	Structure par activités	Attractivité des actifs	Nombre d'actifs résidents	INSEE
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	PLH (POA Habitat)
	Logements vacants	Lutte contre la vacance	Nombre de logements vacants	INSEE
Economie	Etablissements	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'établissements actifs employeur pas secteurs d'activités	INSEE FLORES
	Emplois	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'emplois par secteurs d'activités	INSEE
	Emplois	Développement de l'offre local d'emploi	Indicateur de concentration d'emploi	INSEE
	Agriculture	Conforter les activités agricoles	Surfaces Agricoles Utilisées (SAU)	RPG / PAC (Chambre d'Agriculture)
	Agriculture	Conforter les activités agricoles	Surfaces des espaces agricoles, par occupation du sol	OCS PIGMA Observatoire NAFU
	Tourisme	Développer l'hébergement touristique	Capacités d'hébergements touristiques	INSEE BPE
	Commerces et services	Développer les commerces et services	Nombre de commerces / services à la personne	INSEE BPE
Mobilités, transports	Transports en commun	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Parts des déplacements domicile - travail	INSEE
Consommation d'espaces et densification	Densification	Densifier les centralités urbaines	Surface moyenne artificialisée par logement construit	MAJIC Permis d'aménager / de construire
	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'habitat	Portail de l'artificialisation des sols
	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

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. 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).

Un tableau d'indicateurs de suivi est donc proposé (version simplifiée pour le présent document de synthèse).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface)	Commune CDA du Libournais
		Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-19 CU	Commune CDA du Libournais
			Maintien des éléments identifiés au titre des EBC	Commune CDA du Libournais
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
	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
	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
	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
	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
		Réalisation d'investigations écologiques complémentaires zones humides	Confirmation / Infirmation d'une potentialité écologique	Commune CALI Aménageur Bureau d'études

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
	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
	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
		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
	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
		Evolution des surfaces boisées destinées à être préservées	Destruction de surface identifiée en EBC (en ha)	CDA du Libournais Communes
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
		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
	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 (m³/an)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP Base de données SISPEA
		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
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP
		Etat d'avancement de la procédure sur le forage de « Cadarsac » puisant dans les alluvions de la Dordogne	Etat d'avancement : non lancé / en cours / achevé	SIAEPA de la Région d'Arveyres
		Évolution des indices linéaires de perte du réseau	Volume en m3/j/km	Maître d'ouvrage AEP Base de données SISPEA
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS
			Part du résidentiel dans la consommation électrique totale	ENEDIS
			Part des logements privés potentiellement dégradés	MAJIC INSEE

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
			Répartition des étiquettes DPE des résidences principales sur le territoire de la CALI	Observatoire de l'ADEME
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de sites de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation »	ENEDIS
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
		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
		Evolution de l'impact des rejets sur le milieux récepteurs	Qualité des rejets	Maître d'Ouvrage AC
	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé (%)	Maître d'Ouvrage ANC
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
	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
		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
	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
		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