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

1.6	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

Gironde
LE DÉPARTEMENT

Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

MONSIEUR PHILIPPE BUISSON
PRESIDENT
COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU
LIBOURNAIS
42 RUE JULES FERRY - CS 62026
33503 LIBOURNE CEDEX

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH- SS-L- n°2025-
Contact : dgat-dhu@gironde.fr
Objet : Avis sur le projet arrêté du PLUi-HD de la CALI
Vos réf. Courrier de notification en date du 25/02/2025

Bordeaux, le 23 MAI 2025

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 25/02/2025, vous m'avez notifié l'arrêt du PLUi-HD de la Communauté d'agglomération du Libournais pris par délibération le 12/02/2025. En tant que personne publique associée, le Département doit émettre un avis sur ce projet arrêté.

De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet prévoit **une réduction de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- **La problématique de l'eau a été intégrée au cœur du projet d'aménagement du territoire,** tant sur la gestion de la ressource en eau potable que sur la préservation des milieux et la prise en compte des risques.
- Le projet porte **une politique locale de l'habitat volontariste** avec des objectifs de production en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), avec un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat permettant de répondre à l'ensemble des défis en matière de logement et d'habitat rencontrés par ce territoire. Il est noté notamment l'élaboration d'un référentiel foncier détaillé avec la mobilisation de différents outils réglementaires pour garantir la production des objectifs de logements locatifs sociaux, et l'ensemble des fiches actions concernant la réponse aux besoins des publics qui traduisent la volonté de la collectivité de proposer des solutions de logement pour tous et de décliner territorialement les actions du PDALHPD et du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

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 paysagers sont inégalement pris en compte, toutefois nous notons **des projets communaux ayant développé une réelle prise en compte des questions paysagères au sein de leurs OAP suite à l'élaboration de leur Plan de Paysage**. Cette démarche mérite d'être soulignée et aurait pu être développée sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- La collectivité a aussi fait le choix d'intégrer un POA Mobilité dans son projet lui permettant de travailler à **une meilleure cohérence urbanisme / transports** à l'échelle de son territoire et à promouvoir des **solutions de mobilité** pour l'ensemble de ses habitants.

Pour autant, des **réserves** peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :

- **Certains accès prévus sur des routes départementales dans le cadre des projets de développement font l'objet d'un avis défavorable ou d'un avis réservé**, les enjeux de maintien de la sécurité sur les voiries départementales, malgré la création d'accès supplémentaires, devant rester une priorité. Par ailleurs, il convient de mettre à jour les emplacements réservés au bénéfice du Département.
- **La prise en compte de l'eau, des paysages et des enjeux écologiques dans l'aménagement est incomplète :**
  - ✓ **Aucune retranscription réglementaire concernant le déficit de la ressource en eau potable est intégrée dans le document** questionnant sur les modalités de gestion des autorisations par la suite en fonction des dépassements de prélèvements des syndicats. L'absence de phasage précis à l'urbanisation des différentes zones, de priorisation sur certaines opérations, de mise en place de modalités de solidarité entre territoires face à la pénurie pour certaines communes, interrogent sur la capacité du territoire à garantir la préservation de la ressource, à mettre en oeuvre les objectifs de production de logements et à préserver les équilibres de son armature territoriale.
  - ✓ Le schéma de gestion des eaux pluviales n'est pas évoqué dans le document alors même que des ambitions en termes de gestion des eaux à la parcelle sont intégrées dans le règlement.
  - ✓ **La préservation des zones humides,** par la mise en place de zones tampons ou de lisières notamment, **ainsi que le risque inondation ont insuffisamment été pris en compte**, notamment au regard des fonctionnalités hydrauliques et écologiques de certains milieux.
- Malgré des efforts de réduction en cohérence avec les objectifs du SCOT et du SRADDET, **des zones de développement en extension urbaine, notamment sur les espaces agricoles et viticoles, remettent en cause les orientations en matière de préservation des terres agricoles, de prise en compte des enjeux environnementaux et de bonne intégration des questions liées aux risques.** Ces extensions sont par ailleurs insuffisamment justifiées dans le document et surdimensionnées au regard du potentiel en densification dans les tissus existants, tant pour l'habitat que pour le développement économique, ou au regard de la stratégie de développement économique pour les zones d'activités économiques (ZAE).
- Les enjeux agricoles ont fait l'objet d'un **diagnostic poussé réalisé par la chambre d'agriculture et soutenu financièrement par le Département**. Pour autant, **la traduction règlementaire des orientations de ce diagnostic n'apparait pas suffisamment au sein du zonage et du règlement et les choix opérés au sein du PLUi ne sont pas suffisamment explicités** (qu'il s'agisse du zonage Ap, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ou encore des changements de destination).
- Les ambitions de **confortement des centralités, notamment sur les questions commerciales,** semblent peu retraduites dans les pièces réglementaires du document, notamment dans l'affectation des vocations des différentes zones de développement

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

économique en extension urbaine loin des centralités dont la majorité autorise les activités commerciales.

- Le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** (PDIPR) n'est pas mentionné dans les documents du PLUi. Aucune carte ou document graphique ne prend en compte les itinéraires existants et aucun outil foncier n'est mobilisé pour assurer leur pérennité. De même, la protection des chemins ruraux ne fait pas partie des orientations du projet. Au regard des enjeux en matière de pratique de sports de nature, de préservation des chemins ruraux, de renforcement des mobilités douces et de développement territorial et touristique, il semble important que des éléments soient ajoutés au projet.

Par ailleurs, les **recommandations** suivantes peuvent être formulées sur votre projet :

- **Les enjeux paysagers** et de prise en compte des questions écologiques et de l'urgence à l'adaptation au changement climatique sont inégalement précisés et déclinés dans les différentes zones de projet. Des recommandations sur certains sites de projet sont apportées dans le document joint permettant de rendre plus précises les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées.
- Un travail important d'identification du potentiel densifiable et de l'évolution des tissus urbains constitués a été réalisé dans le cadre des travaux du PLUi. Il aurait pu aboutir à la mise en place de plusieurs **OAP centres bourgs et/ou renouvellement urbain** permettant de favoriser et d'orienter l'évolution des tissus urbains constitués qui ont vocation à muter et la production de logements dans ces zones le plus souvent les mieux desservies et équipées. Un enjeu majeur existe à cet égard sur les quartiers à la proximité des gares ferroviaires.

Enfin, des **remarques sont formulées sur le POA mobilités** afin d'en préciser ses attendus opérationnels et ses modalités de mise en œuvre.

Au vu de ces éléments, j'émets un **avis favorable avec les réserves importantes mentionnées ci-dessus pour lesquelles je souhaite que vous puissiez y apporter des réponses et que vous puissiez les intégrer au sein du projet que vous allez finaliser.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

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

DETAIL DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLUI-HD DE LA CALI ARRETE

- **DETAIL DES RESERVES**

➢ Sur le volet sécurisation des infrastructures routières départementales

Un ensemble de zones de projets inscrites dans les OAP prévoit la création d'accès sur des routes départementales (RD). De manière générale, quand un accès est prévu sur une RD, il faut préciser de façon systématique si un aménagement cyclable est existant ou s'il est à créer dans le cadre de l'aménagement de la voirie. Par ailleurs, quand cet accès est en périmètre aggloméré, la création de l'accès et sa sécurisation sont à la charge de l'aménageur, en concertation avec le Département.

Concernant l'ensemble des accès créés sur les différentes zones de projets, plusieurs font l'objet d'un **avis défavorable ou réservé** :

- **Pour l'OAP « Rue de l'Eglise » à Arveyres, l'avis est défavorable** pour la création d'un nouvel accès sur la RD2089 pour des questions de sécurité.
- Pour l'OAP « Palard Ouest » à Coutras, l'accès sur la RD674 en périmètre aggloméré est possible, son aménagement et sa sécurisation étant à la charge de l'aménageur. Par contre il est préconisé la création d'un seul accès et non deux comme figurant dans le schéma de principe.
- **Pour l'OAP « Ferreyre » à Izon, l'avis est défavorable** pour la création d'un accès sur la RD242. Il est préconisé de desservir la zone à partir de la voie communale existante.
- Pour l'OAP « Champs du Bois » à Les Peintures, l'accès sur la RD122E3 en périmètre aggloméré est possible, son aménagement et sa sécurisation étant à la charge de l'aménageur. Par contre il est préconisé la création d'un seul accès et non deux comme figurant dans le schéma de principe.
- Pour l'OAP « Bourg » à Nérigean, outre la sécurisation de l'accès sur la RD241 à la charge de l'aménageur, le projet doit aussi préciser les modalités de sécurisation de l'accès sur la RD210.

Enfin, les **emplacements réservés** prévus au bénéfice du Département ne sont pas des projets départementaux. Il convient donc de ne pas les maintenir au bénéfice du Département et si la commune souhaite les conserver d'en changer le bénéficiaire.

➢ Sur la prise en compte des enjeux liés à l'eau

✓ *Sur la préservation de la ressource en eau potable et l'adaptation du développement à la ressource et aux capacités de traitement :*

Il est important de souligner que **l'évaluation des besoins en eau supplémentaires et des volumes d'effluents à traiter a été réalisée**, ainsi qu'une présentation partielle des projets envisagés par les syndicats d'eau potable et d'assainissement. Pour autant, cette analyse est incomplète :

- L'analyse des capacités des stations d'épuration ne prend pas en compte l'ensemble du potentiel de construction en densification,
- Un état des lieux plus précis des grands consommateurs d'eau du territoire et des différents usages de l'eau aurait permis de vérifier les trajectoires possibles d'économies d'eau.

Pour autant, **cette évaluation ne permet pas d'avoir une visibilité claire sur les solutions envisagées pour délivrer l'eau potable à la population actuelle et future**, en saison et en pointe, selon les besoins identifiés par communes et notamment sur les territoires concernés par les dépassements d'autorisation

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 prélèvement ou en limite. **Les outils réglementaires pour gérer la ressource en eau potable sont peu clairs** :

- Il est proposé de phaser l'ouverture à l'urbanisation sur certains secteurs, mais sans détailler les communes concernées ou les projets envisagés.
- Il est mentionné que les possibilités de construction seront limitées pour les communes dépassant les autorisations de prélèvements pour l'eau potable. Il conviendrait de préciser les communes concernées par le maintien de population actuelle en cas de dépassement, les communes avec un développement limité et celles avec un développement plus important, notamment au regard des enjeux de préservation des équilibres de l'armature territoriale ou des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Enfin, **des dispositions volontaristes ont été intégrées dans le règlement pour favoriser les économies d'eau** avec des mesures imposant la récupération d'eau de pluie dès l'extension. Cependant, il **manque une traduction ou une référence réglementaire à la mise en œuvre et au contrôle** afin de cadrer les conditions de récupération pour l'usage domestique. Il s'agit notamment de rappeler l'obligation d'équipement d'un disconnecteur en cas d'appoint en eau du système approvisionné par le réseau d'eau potable, ainsi que l'obligation de contrôle par le service d'eau potable. Les conditions de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement et de réalisation de l'assainissement non collectif pourrait mentionner une référence aux différents règlements des services eau et assainissement du territoire à annexer au PLUI, les aspects réglementaires et de contrôle y étant déjà stipulés.

✓ *Sur la préservation des zones humides, la gestion du ruissellement et des risques inondations :*

Le document présente **une analyse précise des secteurs à risques d'inondations et un recensement des zones humides** (habitat et pédologique) de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation. Mais **ce recensement mériterait une meilleure prise en compte des services rendus sur les fonctionnalités hydrauliques de ces zones**, au-delà des critères réglementaires habitat et biodiversité. En effet, l'évitement des zones humides joue un rôle important pour préserver des inondations les secteurs urbanisés et des sécheresses les milieux récepteurs des stations d'épuration.

Les données relatives au ruissellement pluvial apparaissent avec la référence à l'étude des chemins de l'eau d'EPIDOR mais **les données du schéma directeur pluvial de la CALI sont manquantes**.

La traduction réglementaire de la prise en compte des eaux pluviales est elle aussi volontariste dans le document avec des mesures qualitatives comme l'infiltration totale des pluies courantes, le recours privilégié aux solutions en surface et intégrées aux paysages, l'encouragement à limiter l'imperméabilisation et à intégrer la désimperméabilisation dans les projets. **Mais elle aurait pu être complétée des éléments suivants** :

- Le rappel de l'interdiction de busage, sauf aux entrées charretières, des cours d'eau et fossés est à souligner mais pourrait intégrer une obligation de restauration et maintien de ripisylve, qui participent au rafraichissement, au corridor biologique, à la filtration des eaux et au paysage.
- Les réseaux hydrauliques secondaires ne sont pas toujours identifiés (fossés et ruisseaux) afin de garantir leur maintien à ciel ouvert et de permettre des règles de restauration des ripisylves et de recul. Les reculs identifiés vis-à-vis des cours d'eau ne bénéficient pas systématiquement d'un recul végétalisé (prévu au zonage), notamment en zone U, ce qui ne permet pas de les utiliser comme ilot de fraicheur, corridor biologique, trame paysagère,...

Enfin, **certaines zones de projets fragmentent et artificialisent de potentielles et/ou effectives zones humides (fonds de vallée, tête de bassin versant) dont la fonctionnalité hydraulique joue un rôle de régulation des ruissellements majeurs pour l'aménagement du territoire et la prévention des inondations.** A cet égard, la démarche vertueuse mise en place sur l'OAP sectorielle sur le secteur du Verdet à Libourne, portant le nom du cours d'eau canalisé qu'il traverse, visant à désimperméabiliser et à créer un ilot de fraicheur avec une trame arborée, pourrait être généralisée à l'ensemble des zones d'activités, en priorité en présence de cours d'eau, afin d'engager le territoire dans des ambitions fortes d'adaptation aux enjeux climatiques et de prévention des inondations.

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

✓ *Sur l'assainissement :*

Des éléments intéressants sur la baisse des débits des cours d'eau causée par le réchauffement climatique sont intégrés dans le document. **Il aurait été pertinent d'identifier les milieux récepteurs particulièrement sensibles et faire le lien avec les rejets des stations d'épuration.**

L'assainissement non collectif est préconisé en cas de non desserte collective. **La non constructibilité en cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement devrait être rappelé** (y compris pour les changements de destination). C'est pourquoi l'étude de faisabilité (capacité d'infiltration du sol, surface disponible, autorisation de rejet le cas échéant) est un préalable. Enfin, le rejet d'eaux usées, même traitées, au milieu récepteur est soumis à l'autorisation des propriétaires et ne doit en aucun cas être privilégié (priorité à l'infiltration dans le sol).

L'évaluation des dessertes en eau et assainissement, ou étude de faisabilité de l'assainissement non collectif en cas de non desserte du réseau d'assainissement collectif, n'est pas inscrite à la liste des mesures préalables au changement de destination.

➢ Sur la maitrise du développement et la cohérence des zones de projet

Le foncier ouvert à l'urbanisation pour l'habitat, tant en densification qu'en extension, **excède les besoins en logements définis dans le projet**, alors même que sur la base de cet objectif de logements, il y aura déjà une tension forte sur la ressource en eau potable. Le fort potentiel de logements pouvant être produits dans le document proposé interroge sur la capacité de régulation que permettra le document.

Par ailleurs, la justification de conserver de **nombreuses zones classées en zone 2AU**, pour certaines en extension urbaine et en rupture avec la centralité de la commune concernée, interroge d'autant plus que le rapport de présentation apporte **peu d'éléments de justification** pour le maintien dans le PLUi de ces zones 2AU.

Enfin, **sur certaines zones de projet, les densités envisagées, notamment en extension urbaine, sont assez faibles** au regard de la construction récente, des attendus du Schéma de Cohérence Territorial en vigueur, mais surtout des attendus à venir dans le cadre de la révision de ce schéma, et interroge sur la bonne prise en compte des enjeux de réduction de la consommation foncière, de diversification des formes urbaines, de limite de l'imperméabilisation et de l'artificialisation. Sur différentes OAP, un travail renforcé sur les formes urbaines aurait pu permettre d'y introduire plus d'espaces non bâtis ou perméables, une plus grande diversification de l'habitat, des espaces communs garantissant la gestion des eaux pluviales mais aussi la qualité de vie en été avec le rafraichissement (cf. infra recommandations sur le volet paysage).

En ce qui concerne le développement économique et commercial, là aussi le potentiel foncier est important, et pas justifié et explicité au regard des orientations du schéma de développement économique de la collectivité. Les enjeux de densification / renouvellement urbain dans les zones d'activités existantes, malgré un travail de recensement réalisé intéressant, est peu mis en valeur et explicité dans le projet.

Enfin, **certaines zones de projet en extension, pour de l'habitat ou pour de l'économie, apportent une forte atteinte aux enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préservation des continuités écologiques, de respect des coupures à l'urbanisation** nécessaires à ces dernières mais aussi pour garantir la sécurité sur les voiries départementales, **et de prise en compte des risques**, expliquant **un avis réservé, voir défavorable**, sur le maintien de ces zones dans le projet comme le détaillent les tableaux 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

Commune	Nom et n° de l'OAP sectorielle Habitat	Enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, liés aux risques
CADARSAC	Secteur 2 Pinçon	Zone en extension sur de la terre agricole en exploitation, au contact d'une zone agricole protégée. Présence d'une zone humide. Très faible densité projetée.
COUTRAS	Secteur 1 Grands Champs	Vaste zone de développement (prolongée par une zone 2AU) sur de l'espace agricole en extension urbaine (sauf une petite partie). Présence d'une zone humide.
COUTRAS	Secteur 4 Champ de bataille	Vaste zone de développement (prolongée par une zone 2AU) sur de l'espace agricole en extension urbaine. Proximité d'une zone humide.
ESPIET	Secteur 1 Geynotte	En extension sur des espaces boisés et à proximité d'un réservoir de biodiversité. Très faible densité projetée.
GUITRES	Secteur 1 Rue Portail de la Barrière	Zone en extension sur espaces agricoles, avec des enjeux écologiques forts. **Avis DEFAVORABLE** : Zone à éviter.
IZON	Secteur 1 Fosse du Moulin	Présence d'une zone humide à mieux protéger (à exclure du périmètre de la voirie d'accès).
LES BILLAUX	Secteur 2 Rue des Acacias	Ancienne zone agricole et naturelle. Forts enjeux liés à la gestion du risque inondations et aux enjeux écologiques sur la zone ou à proximité.
MARANSIN	Secteur 2 Gail Est	Zone en extension sur des espaces agricoles. Présence d'une zone humide.

Commune	Nom de l'OAP développement économique	Enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, liés aux risques
ARVEYRES	Secteur Barail de Baron	Zone en extension su des espaces naturels en zone rouge du PPRI. **Avis DEFAVORABLE** : Zone à éviter.
COUTRAS	Secteur Eygreteau	Zone en extension sur des espaces agricoles et naturels avec des enjeux forts de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Règle d'évitement du SAGE Isle/Dronne pas pris en compte sur cette zone. **Avis DEFAVORABLE** : Zone à éviter.
LIBOURNE	Secteur La Lamberte	Importance de la prise en compte des enjeux liés à la zone humide et à la gestion des eaux de pluie, du ruissellement et des risques d'inondation sur la zone.
SAINT MEDARD DE GUIZIERES	Grands Champs de Bergerie	Vaste emprise sur espaces agricoles.
VAYRES	Secteur Camparian	Très vaste emprise sur espaces viticoles protégés. **Avis DEFAVORABLE** : Zone à éviter ou à réduire dans son dimensionnement en extension.

- <u>Sur la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et la prise en compte des projets des agriculteurs</u>

On peut regretter que le zonage et le règlement ne se réfèrent pas aux conclusions du **diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture et soutenu financièrement par le Département** pour expliciter les choix opérés. Les 532 ha de STECAL et les 72 changements de destinations sont insuffisamment présentés. Il serait utile de préciser dans quelle mesure les projets de changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments recensés au sein du diagnostic agricole ont été repris dans le PLUi. Il en va de même des projets des agriculteurs nécessitant des STECAL.

Le zonage AP qui s'étend sur 4500 ha, soit 18 % de la zone A, ne permet pas les constructions, y compris à vocation agricole : ce choix devrait être expliqué, dans la mesure où il ne semble pas cohérent avec l'objectif de maintien des exploitations agricoles et de pérennisation par la diversification (pouvant nécessiter l'implantation de nouveaux équipements ou bâtiments). Il conviendrait de pouvoir revoir ce

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

zonage avec la chambre d'agriculture et de nuancer le règlement de ce zonage et/ou réduire son emprise afin de permettre le développement des exploitations existantes en fonction du diagnostic agricole et des exploitations présentes sur ces secteurs. En revanche, l'encadrement ou l'interdiction des projets photovoltaïques ou agrivoltaïques sur ces secteurs peut être envisagé afin de préserver le paysage agricole de ces secteurs.

➢ Sur la question commerciale

Le projet met en avant, notamment dans son PADD, l'enjeu d'un renforcement des centralités du territoire dans leur fonction de pôles de services, d'équipements et de commerces à l'échelle de leur bassin de vie.

Or, la traduction réglementaire de cette orientation, notamment en matière commerciale, va à l'encontre de cet objectif et des orientations départementales en matière d'aménagement commercial.

La majorité des zones d'activités économiques prévues dans le projet autorise la réalisation d'activités commerciales, y compris pour des zones éloignées de tout mode d'accès à la mobilité douce ou aux transports en commun, et sans explicitation des modalités de complémentarité entre l'offre commerciale de centralité, l'offre déjà existante en périphérie et cette offre nouvelle qui pourrait se développer sur ces zones d'activités économiques.

➢ Sur la prise en compte du développement maîtrisé des sports de nature

La CALI n'est pas concernée par le Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires.

En revanche, la CALi bénéficie d'un très important réseau de boucles et itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Une synthèse de ces linéaires est présentée dans la cartographie suivante.

Le rapport de présentation, à la page 59, évoque le faible référencement de l'offre de randonnée pédestre et cyclable par l'Office de Tourisme de la CALI. 2 boucles seulement sont mentionnées. **Il serait nécessaire que le rapport de présentation fasse référence au PDIPR et joigne la carte exhaustive.**

Le PADD dans son orientation 2-C évoque la nécessaire sécurisation des conditions de déplacement, notamment à pied, et la perméabilité pour les piétons et cycles des formes urbaines nouvelles. On retrouve également au point 2-B la mention de la mobilité touristique et de potentiels parcours pédestres « à proximité des berges » devant être accompagnés par le document d'urbanisme. **Le PADD aurait pu porter de façon plus claire l'enjeu d'une stratégie de renforcement et de préservation des itinéraires pédestres** permettant de renforcer les mobilités douces du quotidien, de favoriser les sports de nature et de concourir à la mise en valeur touristique du territoire.

Des **outils réglementaires** auraient aussi pu être mobilisés pour préserver les itinéraires et les chemins ruraux.

Enfin, le POA déplacements aurait pu mettre en avant **l'enjeu de s'appuyer sur ces itinéraires pour favoriser la mobilité du quotidien de proximité**.

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

Carte de synthèse de l'offre inscrite au PDIPR de la Gironde 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

- **DETAILS DES RECOMMANDATIONS**

➢ Sur les enjeux paysagers intégrés aux pièces du PLUi et retranscrites au sein des différentes OAP sectorielles

Sur certaines OAP, les enjeux d'aménagement sont peu précis et spacialisés. Le patrimoine paysager est peu pris en compte et mis en valeur et les éléments participant à la qualité du cadre de vie de ces futurs quartiers (espaces de rencontre, cheminements doux, ilots de fraicheur) insuffisamment précisés.

Pour les OAP à vocation d'activité économique, il serait préférable d'encadrer la surface maximale d'emprise au sol afin de limiter l'imperméabilisation.

Des recommandations particulières concernant les enjeux paysagers des OAP sectorielles en matière d'habitat sont formulées dans le tableau suivant :

COMMUNE	Nom et n° de l'OAP sectorielle Habitat	RECOMMANDATIONS
ARVEYRES	Secteur 3 Brondeau	Il s'agit d'une OAP de revitalisation de centre bourg et de densification intéressante permettant d'avoir une action diffuse sur le tissu urbain. Cependant, en dehors de la réponse en logements et aux besoins de mobilité, aucune prise en compte de la question paysagère n'est faite. Cette OAP pourrait être complétée afin d'intégrer la thématique des haies et des lisières ainsi que des espaces libres paysagers partagés.
CADARSAC	Secteur 1 Mangot	Cette OAP ne permet aucune desserte au sein du quartier du fait de la raquette de retournement. Il serait pertinent d'envisager cette OAP à l'échelle du quartier en favorisant le développement des mobilités douces et des espaces paysagers qualitatifs et généreux afin de composer des espaces de rencontre.
CADARSAC	Secteur 2 Pinçon	La stratégie de mobilité n'intégre pas de cheminements doux. Ces deniers pourraient permettre de profiter des espaces de nature conservés. Il est mentionné qu'une zone humide a été identifié mais elle n'apparait pas sur le schéma d'OAP.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 1 Rue des Roseaux	L'implantation de la voirie n'est pas adaptée et devrait être repensée afin de permettre de nouvelles connexions au sein du quartier. L'implantation des bâtiments devraient être précisée sur cette parcelle atypique.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 2 Les Eyraux	Cette OAP ne notifie aucune préservation des éléments paysagers en place (boisements etc,) qu'il serait pourtant pertinent de conserver afin de proposer une qualité paysagère ainsi que des îlots de fraicheur à ces nouveaux logements.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 5 Les Chataigniers	Cette parcelle de 20 000 m2 est de très grande envergure. Un système de " parc linéaire" le long des voies est envisagé, toutefois ce dernier ne semble pas à l'échelle des besoins futurs (espaces de rencontres, ilots de fraicheur) et gagnerait à être intensifié. Enfin, le système de desserte est à repenser pour éviter les impasses.
COUTRAS	Secteur 3 Croix Rouge	La fourchette du nombre de logements à créer est vaste : entre 80 et 130. L'accès à l'OAP est précisé mais la circulation n'est pas mentionnée. Le traitement des abords et les dispositions paysagères ne sont pas précisés, très peu d'espaces libres apparaissent sur une parcelle pourtant conséquente. Les principes d'aménagement de ce secteur devraient être précisés : formes urbaines, desserte, espaces libres.
COUTRAS	Secteur 4 Champ de bataille	La proximité avec une zone humide nécessite un espace de recul conséquent, cet espace pourrait permettre de composer un espace paysager de qualité tout en offrant un espace de quiétude pour la biodiversité. La fourchette du nombre de logements à créer est vaste : entre 150 à 220. La parcelle est grande et les répercussions visuelles sur le bourg vont être importantes. Les formes urbaines envisagées sont à préciser ainsi que la qualité des futurs espaces libres.
IZON	Secteur 4 Furt	Le gabarit des constructions envisagées aurait pu être dessiné sur le schéma d'OAP pour gérer les vis-à-vis. Les espaces plantés ainsi que les circulations douces auraient aussi pu figurer sur le schéma.

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	Secteur 8 Les Chais	La requalification des espaces publics en bordure de Garonne ne mentionne pas sur le schéma d'aménagement le végétal.
NERIGEAN	Secteur 1 Bourg	La parcelle d'OAP est en pente et offre de beaux panoramas (comme indiqué dans la description du site). Il serait judicieux de positionner des cônes de vue sur le schéma d'aménagement pour intégrer cette question lors de la conception des logements. Aucune mention n'est faite du traitement paysager de l'OAP et de l'intégration à son environnement végétal (haies, arbres à planter, espaces libres...). Des précisions quant à la forme urbaine sont aussi primordiale étant donné le positionnement en surplomb de la parcelle.
SAINT MEDARDS DE GUIZIERES	Secteur 3 Quartier de la gare	La densité végétale envisagée pourrait être précisée pour que la végétation joue un rôle de frontière visuelle et auditive vis-à-vis de la voie ferrée. Dans la tranche A dédiée à l'espace public, il serait bénéfique d'ajouter de l'espace vert en limite de voie ferrée également pour mettre à distance cet axe de passage. Le sens d'implantation bâti pourrait également être indiqué pour limiter les impacts de la voie ferrée sur le cadre de vie des logements créés.
SAINT-SEURIN SUR L'ISLE	Secteur 2 Rue Paul Valéry	La transition entre la zone PPRI qui passe sur l'OAP et l'espace bâti n'est pas précisée. Une haie végétale pourrait être envisagée pour faire office d'ouvrage de gestion des eaux et pour faire zone tampon en cas d'inondation. La zone PPRI pourrait elle aussi faire l'objet d'un aménagement bénéfique à la gestion des eaux. Pas de précision sur l'emprise bâtie envisagée et la forme urbaine. En dehors des espaces verts au sud de l'OAP, aucun élément végétal ne figure sur le schéma d'OAP : le végétal pourrait être pensé en continuité avec celui déjà en place dans les parcelles avoisinantes.
VAYRES	Secteur 4 Le Deroc	La moitié de l'OAP est comprise dans le périmètre des abords des bâtiments historiques. Des précisions sur la forme bâtie des logements construits sur cette zone pourraient être ajoutées. Dans la description faite de l'OAP, la création de "placettes vecteur de vie sociale" est abordée, sans mise en cohérence avec le schéma pour s'assurer de sa mise en oeuvre effective.
VAYRES	Secteur 5 Embeyres	Des haies végétales en limites de parcelle avec la zone agricole au sud-est sont à intégrer. Des précisions concernant les formes urbaines pourraient également être ajoutées. Aucun élément de trame arborée ne figure sur le schéma d'OAP (ni dans ceux à préserver, ni dans ceux à créer).

- Sur la mise en place d'OAP renouvellement urbain et centres bourgs

En cohérence avec les objectifs du POA Habitat, des OAP renouvellement urbain ou centre-bourgs auraient pu être travaillées sur les centralités du territoire.

Ces OAP auraient pu permettre d'identifier à la fois les actions en cours ou à venir sur le bâti existant, mais aussi de venir préciser sur ces secteurs les stratégies mobilisables par les différentes communes pour organiser leur tissu urbain de centralités au regard de toutes ses fonctions (équipements, services, commerces, mobilités, habitat), permettre des opérations de densification, faire muter certaines zones bâties, préserver des espaces de nature, mettre en valeur les enjeux patrimoniaux et paysagers,...

Ces OAP auraient été un bon levier pour décliner les actions envisagées par le territoire dans son POA en matière d'amélioration du parc ancien vacant et/ou dégradé, de réorientation de diversification de l'habitat, de maîtrise de l'évolution de l'habitat sur ces centralités, en cohérence avec les OPAH de Renouvellement Urbain mises en œuvre.

Par ailleurs, elles peuvent aussi être un bon outil d'encadrement et de maîtrise sur des quartiers stratégiques pour le renouvellement urbain, dont notamment les quartiers autour des gares ferroviaires.

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

- **DETAILS DES REMARQUES**

Plusieurs remarques peuvent être formulées sur le POA Mobilités adossé à ce PLUi :

- Sur le volet création de voies multimodales, il serait intéressant d'y rajouter la question du covoiturage et d'étudier notamment la possibilité de voies dédiées sur certains axes.
- Sur le Schéma Directeur des Mobilité douces que la CALI va élaborer en 2025, il faut noter que le Plan Gironde à Vélo est en cours de finalisation. Tout sera mis en oeuvre pour que les deux démarches soient bien coordonnées.
- Sur la création de lignes de covoiturage dynamiques, il faudrait mentionner dans les pilotes les gestionnaires de voirie, dont notamment le Département.
- Pour certaines actions, des objectifs chiffrés et localisés auraient pu être intégrés à ce programme d'actions, notamment pour le développement des aires multimodales.
- Le POA aurait pu évoquer les enjeux d'interconnexion avec les EPCI voisins notamment à travers les cars interurbains régionaux, la CALI, et notamment Libourne, jouant un rôle de polarité dépassant son territoire 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

Enregistrement : 02/05/2025 (11:45)
Affaire
Registre : 2025-05-119313
Accueil
Nature

LATITUDE NORD GIRONDE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – CS 62026
33503 LIBOURNE CEDEX

A Saint-Savin, le 23 avril 2025

Affaire suivie par :
Pierre HEUREUDE
Chargé de mission urbanisme et aménagement de l'espace
05 57 58 47 74
urbanisme.amenagement@latitude-nord-gironde.fr

Objet : Avis sur le PLUi-HD arrêté de La CALI

Monsieur le Président,

Par courriel sécurisé en date du 25 février 2025, vous m'avez notifié l'arrêt du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité (PLUi-HD) élaboré par La CALI.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, l'avis délibéré de la CCLNG, qui comporte deux observations.

En premier lieu, notre conseil communautaire attire votre attention sur la ressource en eau potable. Compte tenu de l'interdépendance des nappes sollicitées par votre territoire et le nôtre, un traitement coordonné de ce sujet s'avère indispensable.

En second lieu, nous souhaiterions que des précisions soient apportées concernant une zone Uy d'environ 4,5 hectares identifiée au sein du centre d'enfouissement de Lapouyade, ce secteur étant à ce jour non-artificialisé.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Eric HAPPERT
Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

M 24/84

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE
ID : 033-243301181-20250414-14042520_1-DE

N°14042520

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 14 avril,
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la Salle des Fêtes de Cézac, sous la présidence de Monsieur Eric HAPPERT.

Nombre de Membres en exercice : 33
Date de la convocation : 1er avril 2025

PRESENTS (27) : Guillaume CHARRIER (Cavignac), Nicole PORTE, Martine HOSTIER, Eric HAPPERT (Cézac), Florian DUMAS, Françoise MATHE (Civrac-de-Blaye), Jean-Luc DESPERIEZ, Monique MANON (Cubnezais), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Jean-Paul LABEYRIE, Véronique HERVÉ, Benoît VIDEAU, Isabelle BEDIN (Laruscade), Patrick PELLETON (Marcenais), Brigitte MISIAK, Noël DUPONT (Marsas), Marcel BOURREAU, Mireille MAINVIELLE, Marc ISRAEL (Saint-Mariens), Alain RENARD, Jean-Luc BESSE, Frédérique JOINT (Saint-Savin), Jean-Pierre DOMENS (Saint-Vivien-de-Blaye), Didier BERNARD, Eloïse SALVI, Pascal TURPIN (Saint-Yzan-de-Soudiac)

ABSENTS EXCUSES (6) : Dominique COUREAUD, Pierre ROUSSEL (Cavignac), Bruno BUSQUETS (Cézac), Julie RUBIO, Magali RIVES (Saint-Savin), Maria QUEYLA (Saint-Yzan-de-Soudiac)

POUVOIRS (3) : Dominique COUREAUD à Eric HAPPERT
Pierre ROUSSEL à Guillaume CHARRIER
Maria QUEYLA à Pascal TURPIN

Secrétaire de séance : Martine HOSTIER

N°14042520

OBJET : Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Mobilité arrêté de la Communauté d'Agglomération du Libournais

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment pris en ses articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 ;
- Vu les statuts de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;
- Vu la notification du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de mobilité (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (La CALI) auprès de la CCLNG, en date du 25 février 2025 ;
- Considérant que la CCLNG est sollicitée en tant qu'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé ;
- Considérant que la CCLNG dispose de trois mois à compter de la transmission du projet de plan pour émettre un avis, dans les limites de ses compétences propres ;

Le Président expose les axes stratégiques du PLUi-HD de la CALI et les observations formulées :

Axe 1 : Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement

La CALI met en avant les problématiques liées aux ressources, en particulier l'eau potable. Il s'avère que plusieurs périmètres de gestionnaire d'eau potable puisent dans l'Eocène-centre, nappe déficitaire, ou dépassent leurs autorisations de prélèvement. Il est ainsi prévu de contenir la croissance démographique dans les communes concernées, tout comme dans celles qui ont des problématiques liées à l'assainissement collectif.

Le sujet de l'eau est au cœur des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au travers de la gestion des eaux pluviales et de la désartificialisation 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
ID : 033-243301181-20250414-14042520_1-DE

La CCLNG souligne que, vu l'interdépendance des nappes sollicitées, le déficit de la ressource en eau potable doit absolument être traité en coordination et en respect avec les territoires voisins.

Axe 2 : Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire

Le PLUi-HD de la CALI définit une armature territoriale composée de quatre strates. La première regroupe les principales centralités de Libourne et de Coutras dans lesquelles les fonctions territoriales doivent être confortées, notamment avec des projets de centres de formation et d'enseignement sur la santé en complément de l'offre de la métropole bordelaise, et d'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile. La seconde regroupe les centralités relais du Libournais dont le renforcement doit être favorisé. Il s'agit des communes d'Arveyres, de Guîtres, d'Izon, Les Peintures, de Vayres, de Saint-Denis-de-Pile et de l'ensemble Saint-Médard-de-Guizières/Camps-sur-l'Isle/Saint-Seurin-sur-l'Isle, dans lesquelles l'offre de services et de logements sera développée en lien avec l'offre de transport. La troisième regroupe les communes de Saint-Ciers-d'Abzac et de Saint-Quentin-de-Baron, qui ont connu une forte croissance démographique ces dernières années, qui doit à présent être maîtrisée afin de structurer ces centralités locales émergentes. Enfin, la quatrième regroupe les communes rurales où seront développés des projets autour de l'économie rurale, des plans d'eau ou encore de la production d'énergies renouvelables.

En lien avec l'axe 1, la CALI fixe un objectif de croissance démographique annuel de + 0,65% par an jusqu'en 2035, abaissé à + 0,30% par an pour les communes couvertes par un gestionnaire d'eau potable en dépassement de ses autorisations de prélèvement et en déficit au niveau des nappes utilisées. Une clause de revoyure est prévue pour ces dernières dans le cas où la situation viendrait à s'améliorer.

En conséquence, la CALI projette de produire 3 050 nouveaux logements (5 900 si la situation relative à l'eau potable s'améliore). Ces nouveaux logements seront dirigés vers les publics sénior, jeunes, aux revenus modestes et aux besoins spécifiques. Les communes de Coutras, d'Izon, de Libourne, de Saint-Denis-de-Pile et de Vayres sont soumises à la loi SRU et à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de logements ; un objectif de production de 230 logements par an, au total, est prévu pour celles-ci. Les autres communes devront quant à elle produire, au global, 30 logements locatifs sociaux par an.

Le projet du PLUi-HD de la CALI engendre la consommation de 250 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs qui lui sont attribués par les documents de rang supérieur auxquels elle est soumise. Parmi ces 250 hectares, 120 sont dédiés au développement économique, soit 48%.

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

Plusieurs zones d'activités économiques (ZAE) sont prévues sur le territoire de la CALI pour la prochaine décennie, parmi lesquelles :

- la création d'une ZAE dédiée à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hôtellerie, à la logistique et au commerce de gros à Coutras sur 19 hectares (Eygreteau 2) ;
- la création d'une ZAE dédiée à l'accueil d'une unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile sur 6 hectares à Libourne (Lamberte) ;
- l'extension d'une ZAE dédiée à l'artisanat sur 12 hectares à Saint-Denis-de-Pile (La Grande Frappe) ;
- la création d'une ZAE dédiée à l'industrie, l'artisanat, l'entreposage et le commerce de gros sur 12 hectares à Saint-Médard-de-Guizières (Grands Champs de Bergerie) ;
- l'extension d'une ZAE dédiée à l'industrie, l'artisanat et la logistique sur 15 hectares à Vayres (Camparian).

Concernant le site d'enfouissement de Lapouyade, seules des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation après une modification du PLUi-HD sous six ans ont été reportées dans le règlement graphique. Toutefois, 4,5 hectares de foncier non bâtis sont identifiés en zone urbaine Uy (dédiée aux zones d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt), laissant présager des futurs aménagements à court terme. Il est donc proposé de solliciter des précisions sur la teneur 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
ID : 033-243301181-20250414-14042520_1-DE

projets du centre ayant justifié le classement de cette parcelle en zone Uy en lien avec l'objet particulier de l'activité de cette zone, et au vu de sa proximité avec le territoire LNG.

Cet axe intègre le volet relatif aux mobilités au sujet desquelles la CALI entend accompagner l'essor des quartiers de gare en lien avec le déploiement du RER Métropolitain/SERM et l'organisation du rabattement vers les arrêts de transport en commun, notamment via la mobilisation d'emplacements réservés dédiés à la création de voies cyclables et à la réorganisation du réseau CALIBUS.

Après en avoir délibéré, et le vote suivant :
- Vote Contre : 1 (Jean-Paul LABEYRIE)
- Abstentions : 1 (Alain RENARD)
- Vote Pour : 28

le Conseil décide :
- De donner un avis favorable au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de mobilité de la Communauté d'Agglomération du Libournais, assorti des observations ci-dessus exposées concernant le traitement de la question de l'eau potable et le centre d'enfouissement de Lapouyade ;
- De transmettre cet avis auprès du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

La Secrétaire de Séance,
Martine HOSTIER

Le Président,
Eric HAPPERT

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

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 7 mai 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LIBOURNAIS

Élaboration du PLUi-HD

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoit HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. BARDEAU Yonan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. MAYER Jonathan, président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde

Étaient excusés :

- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. FORET Thierry, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde à titre d'experte
- Mme ZAPATA Marion, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde
- M. PALLOIS Florent, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (1 pouvoir compris) : 13
Quorum : le quorum est atteint

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

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 PROJET

Ce dossier est présenté en séance en présence des personnes suivantes
- M. Jacques LEGRAND, 1er vice-président de la CALI en charge de l'urbanisme
- M. Pierre DUPUY, représentant le bureau d'études Métropolis .
- M Benjamin MAUFRONT, représentant le service urbanisme de la CALI :
- Mme Sylvie ESCOFFIER, représentant le service urbanisme de la CALI

Au sein de la zone agricole, il existe :

- un secteur Ace (STECAL) où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre 3 communes concernées : Arveyres Lagorce Puynormand L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette.

Au sein de la zone naturelle, il existe

- un secteur Nca où sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux 7 communes concernées : Abzac, Coutras, Gours, Le Fieu, Les Billaux, Saint-Antoine-sur-l'Isle Saint-Médard de Guizières. L'emprise au sol cumulée des constructions n'est pas réglementée

- un secteur Ne où les nouvelles constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. 23 communes concernées . Abzac, Arveyres, Cadarsac. Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras Espet, Guitres, 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. L'emprise au sol cumulée des constructions n'est pas réglementée.

- un secteur Ngv où les aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage 1 commune concernee Les Peintures L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette

- un secteur Nh où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. 3 communes concernées Chamadelle, Le Fieu, Saint-Martin de Laye. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40 % du terrain d'assiette

- un secteur Nk pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires 5 communes concernées : Abzac, Bayas, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures, Saint-Médard de Guizières. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 % du terrain d'assiette.

- un secteur Nl où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisees. 16 communes concernées Coutras, Espet, Génissac, Gours, Izon, Les Peintures, Libourne, Puynormand, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10 % du terrain d'assiette.

- un secteur Nt ou seules les constructions à vocation touristique sont autorisées. 8 communes concernées Arveyres Génissac, Guitres, Porchères, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Quentin de Baron. L'emprise au sol maximale sera dans la limite totale de 20 m² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 20 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris e dans le secteur.

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont encadrées au règlement des zones A et N

En outre, le document prévoit 72 bâtiments pouvant changer de destination, admis au règlement des zones A et N :
- 64 bâtiments pour une vocation « habitat »,
- 3 bâtiments pour une vocation « hébergements touristiques »,
- 3 bâtiments pour une vocation « activité de service accueillant une clientèle »,
- 1 bâtiment pour une vocation « bureau ou équipements d'intérêt collectif »,
- 1 bâtiment pour une vocation « etablissement de santé »

DÉBAT ET CONCLUSION

En ce qui concerne la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC, la CDPENAF prend acte qu'elle est amenée à émettre un avis conforme considérant le dépassement du seuil des 1 % pour l'appellation Graves de Vayres, et du seuil de 2 % pour les appellations Graves de Vayres, Saint-Émilion et Saint-Émilion Grand Cru.

La collectivité explique que pour l'appellation Saint-Émilion les secteurs constructibles sont destinés d'une part à de l'habitat et d'autre part à l'implantation de la prochaine unité d'instruction et d'intervention de la Sécurité civile (UIISC) à La Lamberte, projet d'utilité publique.
En ce qui concerne les appellations Graves de Vayres, l'impact serait lié à des choix tant en termes de développement économique avec les sites de Campanian et de Coutras, situés au niveau d'échangeurs sur les axes routiers importants.
Ces sites sont ciblés au SCoT en vigueur comme site d'intérêt communautaire prioritaire, avec une réduction de l'emprise à 15 ha au lieu des 23 ha initiaux

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 commission prend acte que des extensions nouvelles ont déjà été validées par la profession viticole notamment pour privilégier le développement du tissu économique à vocation artisanale ou de commerce
Sur la commune de Vayres, le représentant de l'INAO estime que d'importantes nouvelles extensions de zone 1AU sont prévues par rapport au précédent PLU approuvé récemment
Ainsi, et pour précisément la commune de Vayres, la CDPENAF retient le besoin injustifié de la surface qui serait d'environ 30 ha et émet un avis conforme défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF regrette le manque de lisibilité du document pour appréhender le caractère exceptionnel de ces secteurs situés dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Elle prend acte de la volonté de la collectivité d'améliorer les explications sur la délimitation de ces STECAL avec un meilleur encadrement des possibilités de construire notamment dans les secteurs qui comportent déjà pour la plupart, des constructions. Ce point conduirait à un impact qui serait bien moindre que la seule prise en compte du pourcentage d'emprise au sol défini pour chaque secteur.

En ce qui concerne les secteurs Ace, qui sont délimités pour les activités de centres équestres, la CDPENAF relève une emprise au sol cumulée qui peut atteindre 50 % du terrain d'assiette. Elle prend également connaissance du fait qu'il n'y aurait pas eu, dans le cadre de l'élaboration du document, de besoin exprimé en termes de construction nouvelle pour les 3 structures désignées. Pour ces secteurs Ace, la commission demande ainsi que le seuil de constructibilité soit significativement abaissé.
En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable au titre de l'article L.151-13 du CU assorti de cette réserve.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF relève quelques incohérences sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone naturelle. Les surfaces et distances nécessitent d'être identiques dans les différents articles du règlement des zones concernées.
La CDPENAF émet ainsi un avis favorable au titre de l'article L 151-12 du CU assorti de cette observation

En outre, la CDPENAF précise bien qu'elle ne soit pas amenée à émettre un avis sur ce sujet au stade du document de planification, qu'elle s'interroge sur la liste des bâtiments qui ont été retenus pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. La commission fait notamment le lien avec le diagnostic agricole qui identifiait des bâtiments non présents dans la version arrêtée et soumise à l'avis de la commission.
La commission relève également que le document semble identifier des bâtiments qui sont possiblement à considérer comme étant des ruines. Si le cas est avéré, le changement de destination ne pourra pas être autorisé
La commission précise enfin qu'en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime :
5 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE.
0 voix contre,
8 abstentions

Au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme :
13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE RÉSERVE.
0 voix contre,
0 abstention.

Au titre de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme :
13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE OBSERVATION.
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer

Benoît HERLEMONT

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

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

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 5 novembre 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LIBOURNAIS

Élaboration du PLUi-HD

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Jean-Yves CARLIER, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde, (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- M. CERRETT Christopher, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- Mme RAYNAL Audrey, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BONNET Charles, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 14
Quorum : le quorum est atteint.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

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 PROJET

Il est rappelé que la CDPENAF s'est déjà prononcée le 07/05/2025 sur ce projet de PLUi-HD par :
- un avis conforme défavorable au titre de l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- un avis favorable assorti d'une réserve au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme ;
- un avis favorable assorti d'une observation au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Pour faire suite à ces avis, la collectivité sollicite un nouvel avis en apportant des précisions notamment sur une erreur matérielle qui concerne la zone 1AUXy de Camparian à Vayres (15 ha au lieu de 30 ha), et devant permettre de mesurer les évolutions attendues avant l'approbation du PLUi-HD

Ce dossier est présenté en séance en présence des personnes suivantes :
– M. Benjamin MAUFRONT, représentant le service urbanisme de la CALI ;
– Mme Sylvie ESCOFFIER, représentant le service urbanisme de la CALI

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des nouveaux éléments apportés par la collectivité en réponse à l'avis de la commission émis le 7 mai 2025.
Elle retient principalement l'erreur matérielle qui concerne la zone 1AUXy de « Camparian » sur la commune de Vayres, dont la superficie sera de 15 ha au lieu des 30 ha figurant dans le dossier initial. La collectivité précisant que le dossier soumis à l'enquête publique fait état du nouveau périmètre de ce secteur destiné à l'activité économique.

En conséquence, considérant que la réduction de la zone d'activité ne remet pas en cause le dépassement du seuil des 2 % pour les appellations Graves de Vayres, Saint-Émilion et Saint-Émilion Grand Cru, la CDPENAF émet un avis conforme favorable au titre de l'article L 112-1-1 du CRPM.

En outre, la commission maintient ses avis émis par ailleurs le 07/05/2025 :
– un avis favorable assorti d'une réserve au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne les secteurs Ace délimités pour les activités de centres équestres ;
– un avis favorable assorti d'une observation au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N.

La commission réitère enfin ses observations sur les projets de changement de destination de bâtiments identifiés en zones A et N ; ainsi que les remarques techniques faites conjointement par le Conseil départemental et la Chambre d'agriculture concernant le diagnostic agricole et le dimensionnement du zonage Ap.

RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
14 voix pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE.
0 voix contre.
0 abstention

Au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme
14 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE RÉSERVE.
0 voix contre.
0 abstention

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ;
14 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE OBSERVATION.
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer

Jean-Yves CARLIER

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

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

CHAMBRE D'AGRICULTURE
GIRONDE

Communauté d'Agglomération du Libournais
Monsieur le Président
33 avenue de la gare
33870 VAYRES

Bordeaux, le 20 mai 2025

Pôle Valorisation des Territoires

Objet
Avis sur PLU arrêté

Territoire de la CALI

Dossier suivi par :
Marie-Hélène ARQUEY
Chargée de missions
05 56 79 64 12
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence
MHA/25/67

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis en date du 25 février, pour avis, le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

1. Rapport de présentation

a) Diagnostic territorial

La Chambre d'Agriculture a été missionnée pour la réalisation du diagnostic agricole, lequel met en évidence des pistes et enjeux majeurs pour le développement de l'activité agricole. Le taux de participation des exploitants agricoles aux enquêtes (45 %) atteste de la représentativité et de la fiabilité des analyses produites par nos services

Nous regrettons toutefois que le rapport de présentation, et en particulier le chapitre consacré à la spécificité agricole du territoire, n'intègre pas certains constats et propositions formulés, notamment en matière de développement de l'œnotourisme ou de besoins en nouveaux bâtiments agricoles.

Nous saluons néanmoins la prise en compte, dans la partie consacrée aux enjeux, de certains besoins agricoles

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la dernière décennie, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, a bien été produite Néanmoins, nous nous étonnons du mode de calcul de l'OCS régionale, qui assimile les exploitations agricoles à des terrains artificialisés. Or, en application de la loi Climat et Résilience, pour la période 2021-2031, les bâtiments agricoles ne doivent pas être considérés comme consommateurs d'espace, dès lors qu'ils ne créent ni n'étendent des espaces urbanisés. Ils ne sauraient donc être intégrés dans le calcul pour la période 2011-2020

Siège Social
17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagriculture.fr

b) Justification des choix

La partie relative à l'articulation avec les documents-cadres ne fait pas état 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

la prise en compte de l'agriculture, en particulier de la trame pourpre, pourtant à l'origine du projet de création d'une Zone Agricole à Protéger (ZAP) sur les communes viticoles.

Nous nous interrogeons sur la forme des justifications apportées par la collectivité. Il apparaît nécessaire de revoir et d'approfondir ces éléments, qui demeurent à ce jour insuffisants pour comprendre les choix opérés, notamment en ce qui concerne la spatialisation des zones.

Le zonage Ap et son règlement, qui représente 18 % de la zone A du territoire, soulèvent de vives réserves. Il représente ainsi quelques 4500ha sur les 25000 ha de zones agricoles de la CALI. Ce zonage, justifié tantôt par des enjeux paysagers, de préservation des terres agricoles, de protection écologique ou de risque d'inondation, interdit toute construction ou extension, à l'exception de 30 m², au motif de préservation de la biodiversité.

La généralisation de ce zonage à l'ensemble de la CALI, déjà contestée par la Chambre d'Agriculture dans certains PLU, compromet gravement la pérennité des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme. Certaines communes se trouvent ainsi quasi intégralement gelées en zone Ap, sans justification écologique recevable.

En outre, le classement systématique en zone Ap au motif de la présence d'une zone rouge PPRI n'est pas justifié, un règlement spécifique existant déjà pour ces secteurs. L'ajout d'une contrainte réglementaire supplémentaire apparait injustifié et disproportionné.

Le détourage des sièges d'exploitation en zone Ap a été réalisé de manière irrégulière et trop restrictive, ne permettant aucune extension, même en zone A. Il est impératif de revoir ce zonage, a minima en prévoyant un périmètre de protection (« buffer ») autour des bâtiments d'exploitation.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : extensions de zones AUy

Nous prenons acte de la volonté communautaire de limiter la consommation d'espace. En termes de consommation foncière, le bilan annoncé de la période 2011 2021 montre une consommation de 490.51ha. Une diminution de 52% est projetée pour la période 2021 – 2031 et une diminution supplémentaire de 50 % pour les 10 années suivantes. Cela correspond donc aux objectifs énoncés par le SRADDET.

Toutefois, la majorité des extensions de zones d'activités projetées impactent des surfaces AOC, plantées ou non en vigne. Ces projets devraient faire l'objet d'une compensation agricole collective, compte tenu de l'ampleur des surfaces concernées.

Par ailleurs, il n'est pas possible d'émettre un avis éclairé sur les extensions sollicitées en l'absence d'une justification précise des besoins. Ces projets

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

devraient d'autant plus faire l'objet de justification détaillée sur les zones agricoles et viticoles cultivées. Aussi, nous demandons que le taux de remplissage actuel des zones AUy concernées soit communiqué.

L'INAO note une atteinte substantielle aux aires AOC nécessitant un avis de la CDPENAF (AOC Graves de Vayres (Camparian) et Saint-Emilion).

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Nous saluons l'intégration des enjeux liés à la viticulture et à sa diversification, ainsi que la reconnaissance de l'agritourisme et de l'œnotourisme comme axes de développement économique à intégrer dans le règlement. Toutefois, les questionnements relatifs à la gestion prospective du foncier agricole demeurent sans réponse concrète dans le PADD (besoins de fonciers pour le développement de certains agriculteurs ou besoins de constructions nouvelles, quid des zones de parcelles arrachées).

Concernant les énergies renouvelables, la priorité donnée à l'agrivoltaïsme par rapport au photovoltaïque au sol est notée. Toutefois, l'exclusion de certains espaces agricoles ou naturels du déploiement de ces dispositifs, au motif de leur protection paysagère ou environnementale, ne saurait justifier un zonage Ap excessif, ce que nous déplorons.

4. Règlement écrit et Zonage

Zone A

« Sous réserve de la desserte et des réseaux suffisants, de la compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de la préservation des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de leur intégration paysagère.*
- *Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, y compris dans le cadre d'une nouvelle exploitation. »*

Nous ne comprenons pas la distinction opérée entre constructions réalisées dans le cadre d'une exploitation existante et celles d'une nouvelle exploitation, aucune disposition légale ne justifiant cette différenciation.

Secteur Ap

- *Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.*

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

- *Toutes constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, à l'exception de celles expressément autorisées.*
- *Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou collectif (hors production d'énergie renouvelable), si elles ne peuvent être localisées ailleurs, ainsi que, dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité, les constructions agricoles d'une emprise maximale cumulée de 30 m², sous réserve qu'elles soient légères et démontables.*

Nous regrettons l'interdiction généralisée des constructions à usage agricole ou forestier dans ce secteur.

5. Aspects extérieurs

Façades

- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parementés est interdit.*
- *Les couleurs de revêtement de façade doivent être dans des tons non réfléchissants ; il en va de même pour les bardages métalliques.*

Nous demandons que la notion de « couleurs non réfléchissantes » soit précisément définie dans le règlement.

Par ailleurs, nous n'avons pas identifié de dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones « Parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager ». Nous sollicitons que ces éléments soient précisés

EBC

Concernant les espaces boisés classés, il conviendra de toiletter les zonages communaux, car ceux-ci font apparaître des parcelles de vignes ou maraichage en production (souvent de faibles surfaces) classées improprement en EBC.

Sur les EBC classés en aire d'AOP, ou sur des parcelles actuellement cultivées, nous demandons que les demandes de suppression d'EBC pouvant être faites lors de l'enquête publique soient examinées favorablement chaque fois qu'elles sont justifiées et qu'elles ne compromettent pas l'économie générale du PLUi, en particulier par rapport aux aspects paysagers et environnementaux.

STECAL et changements de destination

Les STECAL présentés représentent 532 ha. Vous indiquez également 72 changements de destination répartis sur 21 communes du territoire. Ces STECAL et ces changements de destination ne sont pas aujourd'hui suffisamment détaillés.

Lors du diagnostic agricole, 19 STECAL avaient été sollicités par les agriculteurs ; or, aucun n'apparaît dans les documents réglementaires. De même, la possibilité de changement de destination n'est accordée que pour un seul dossier sur les 63 recensés par nos services. Il est impératif que les demandes remontées soient prises en compte dans la mesure des choix politiques des municipalités et que les possibilités d'équipement soient élargies. Nous demandons à ce que ces changements de destination soient donc identifiés au sein du zonage.

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

De plus, l'annexe créée pour lister les changements de destination nous apparait comme incomplète pour pouvoir faire une instruction cohérente. Il est d'usage que le document fasse apparaitre en plus des éléments déjà mentionnés par vos soins une photo du bâtiment, la destination initiale du bâtimert et l'état de cette construction.

Synthèse

Aujourd'hui, nous souhaitons trouver une solution afin de travailler conjointement avec vos services afin de développer un document d'urbanisme communautaire qui offre des possibilités d'évolution ou de création des exploitations suffisantes.

Nous vous proposons ainsi **un avis favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes suivantes :**

- **En zone Ap .**
  - **Que soient sorties du zonage Ap, les zones qui sont également en secteur inondable.** La juxtaposition des règlements et des contraintes n'a pas lieu d'être. Un simple retour en zone A est indispensable.

  - **Qu'un détourage plus large soit fait autour des sièges d'exploitations afin de permettre l'extension ou la construction d'un nouveau bâtiment** en proximité de l'existant.
    Afin de ne pas avoir à refaire tout le règlement graphique, nous demandons à ce que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap :
    - *« la construction ou l'extension de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricoles est autorisée à une distance maximale de 80 mètres des bâtiments existants. »*

  - **Autoriser la construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation de <u>façon limitée</u> sur des parcelles non construites** : nous demandons à ce que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap :
    - *« la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut est autorisée (ex : serres maraichères), »*
    - *« la construction de bâtiments agricoles fixes nécessaires à l'exploitation sera autorisée dans une limite d'un total de 800m² de surface de plancher. La création d'un logement de fonction pour l'agriculteur sera autorisable et contenu dans ces 800m² sous condition d'autorisation par la CDPENAF Gironde. Ces nouveaux bâtiments seront possibles uniquement dans le cadre d'une nouvelle installation, d'un nouveau siège social ou d'un nouvel atelier ouvert dans le cadre de la diversification. »*

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

- **EBC** : nous souhaitons qu'en plus des remontées effectuées par les agriculteurs durant l'enquête publique, le classement en EBC fasse l'objet d'un diagnostic / état des lieux réel lors de la prochaine modification ou révision du PLUi pour les zones A et N.

- **STECAL et changements de destination** : nous demandons que soit effectuée l'étude des demandes faites par les agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole

- **OAP** :

  - **Vayres – Camparian** : L'emprise sur les espaces viticoles protégés est très importante et pas suffisamment justifiée. A réduire
  - **Guîtres – Rue portail de la Barrière – Secteur 1** : Enjeux écologiques. A réduire ou éviter

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

P°/ Le Président
Jean-Samuel EYNARD

PJ :

- *changements de destination demandés après le diagnostic agricole*
- *secteurs représentants nécessitant un nouveau zonage car le zonage Ap ne parait pas légitime*
- *Cartographie et listes des demandes de changements de destination et STECAL*

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

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des

Affaire suivie par :
Sébastien LANCELEVEE
Service d'Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde
Tél : 05 54 69 21 58
Mél : sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 23 MAI 2025

Le Préfet

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération du Libournais

Objet : Avis de l'État sur le PLUI-HD arrêté de la communauté d'agglomération du Libournais

P.J : Note technique de synthèse des services de l'État
Annexe Patrimoine
Avis GRT Gaz, SDIS

Par courriel reçu dans mes services le 26 février 2026, vous m'avez adressé, pour avis de l'État, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUI-HD) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 février 2025.
Cette transmission a été complétée par un envoi en date du 12 mai 2025 sur les enjeux eau et assainissement.

Après examen du dossier, il m'apparait que le PLUI-HD arrêté constitue une avancée par rapport aux divers documents d'urbanisme existants auparavant sur votre territoire, témoignant d'un travail conséquent entrepris sur les 45 communes constituant l'EPCI.

Je souhaite ainsi souligner la qualité de l'approche relative à la politique de l'Habitat exposée dans le PLUi-HD, démontrant que cette thématique constitue un enjeu prioritaire sur le territoire, en particulier sur l'habitat existant et le développement de l'offre sociale sur les communes SRU. Si plusieurs actions sont déjà mises en œuvre sur ce territoire, cette approche intégrée nouvelle permet de mettre en lien dans le projet, les enjeux d'habitat et de logement avec les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, d'énergie, de mobilité, de gestion de l'eau, de risques.

Le PLUI-HD de la CALI démontre également une bonne prise en compte des risques, en particulier avec la prise en compte d'études liées à des cours d'eau secondaires. Toutefois certains projets devront être revus afin de mieux prendre en compte le risque incendie de feu de forêt, notamment en tirant les enseignements des grands incendies de 2022 qui ont frappé le territoire girondin. Il sera aussi nécessaire de mettre en corrélation le PLUI-HD avec les grands axes du PGRI 2022- 2027 Adour-Garonne.

De manière générale, le document comporte des objectifs en accord avec les enjeux identifiés sur ce territoire ainsi qu'avec l'ambition développée par la collectivité.

Néanmoins, de nombreuses incohérences entre les pièces du document reflètent un manque d'actualisation du projet dans sa dernière version et rendent malheureusement difficile la compréhension d'ensemble du PLUi-HD au final.

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 mise en cohérence des chiffres avancés dans les différentes pièces du dossier et des compléments sur les méthodes de calcul seraient nécessaires pour permettre de s'assurer de la démonstration de la légalité du document.

De même, des tableaux synthétiques auraient facilité la lecture et l'analyse du projet de la collectivité, notamment pour les changements de destination et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard des objectifs et des enjeux portés tout au long de l'association par les services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part ci-après de mes observations. Nombre des points ici soulevés ont ainsi déjà pu être développés ou précisés avant l'arrêt de votre projet et seront à prendre en considération dans le document final :

1 - Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le document comporte l'ensemble des pièces attendues par le Code de l'urbanisme en matière de consommation d'espaces et d'analyse des capacités de densification. Cependant, les nombreuses incohérences entre les différentes pièces du dossier, que ce soit dans les données, les objectifs chiffrés et dans leurs échéances, entravent la bonne compréhension du projet de la collectivité.

Tout d'abord, le document n'affiche pas clairement le nombre d'habitants induit par le scénario d'accueil choisi parmi les quatre scénarii proposés.

De plus, l'étude du potentiel de densification s'avère insuffisante et présente des incohérences :

- l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis ne fait pas apparaître les potentialités de renouvellement urbain et de changement de destinations ;
- l'analyse du potentiel de logements présente dans le rapport de présentation ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U. Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et ne permet pas d'estimer l'objectif de la CALI de limitation de l'étalement urbain. En effet, le potentiel relevé dans le rapport de présentation en zone U permettrait de réaliser 95 % de l'objectif de production de logements (5907 sur 12 ans) ;
- il n'y a pas de réel objectif de résorption de la vacance comme le demande le SCoT du Grand Libournais ;
- certaines OAP proposent des objectifs de densité peu ambitieux sur les communes rurales ;
- les changements de destination évoqués ne sont pas quantifiés.

Enfin, les besoins estimés de consommation d'espace pour l'activité économique (120 hectares) ne sont pas expliqués.

Pour conclure, le manque de clarté des pièces du document ne permet pas d'apprécier si le projet fait réellement preuve de sobriété foncière.

2 – Compatibilité du projet avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement :

Le PLUI-HD doit être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes profondes. A ce titre, il ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire, dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau. De plus, il devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions assorties aux périmètres de protection des forages, notamment le bon report des servitudes liées aux captages d'eau potable.

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

Le document indique la mise en place de mesures destinées à améliorer la disponibilité de la ressource en eau potable, dont un développement urbain phasé dans le temps via le recours aux zones 2AU.

Cependant, plusieurs secteurs présentant d'ores et déjà des capacités mobilisables insuffisantes au regard des données de prélèvement observées sur la ressource en 2023 sont ouverts à l'urbanisation à court terme (classés en 1AU, U, couverts ou non par des OAP). L'hypothèse haute de croissance démographique de + 12 035 habitants à l'horizon 2037 ne semble donc pas réaliste à ce titre

Il conviendrait d'intégrer dans le document un calendrier de réalisation prévisionnelle permettant de démontrer que l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ou la réalisation de nouveaux logements ou d'équipements est en accord avec la ressource disponible au moment du lancement de la réalisation du projet.

Il est également recommandé d'inscrire au sein du document d'urbanisme les dispositions de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces articles ouvrent la possibilité, dans les zones U, AU, A et N, de restreindre sous conditions toute nouvelle construction dès lors que celle-ci entraînerait une augmentation des besoins en eau potable non couverte par les ressources ou le recours à une eau de qualité insuffisante.

Aucun permis ne peut être délivré tant que les travaux ou toute autre action permettant de remédier aux problèmes identifiés ne sont pas mis en œuvre. Ces travaux de sécurisation de l'approvisionnement en eau devront être clairement identifiés et associés au tramage correspondant.

Le développement résidentiel présenté dans le PLUi-HD ne prend pas suffisamment en compte la problématique eau prégnante sur le territoire et seul le scénario envisageant une amélioration complète du réseau est détaillé. Seul ce cas de figure a été analysé dans l'avis et ne reflète pas la réalité des capacités du territoire à garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUI-HD au regard des futurs besoins en eau potable. En l'état, le document ne permet pas de garantir la compatibilité du projet avec les SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes profondes

De plus, concernant l'assainissement, le document indique que les structures de traitement des eaux usées sont globalement dimensionnées pour assumer une augmentation de la population sur le territoire de la CALI. Cependant, l'étude réalisée ne prend pas en compte une partie de l'habitat projeté et les eaux résiduelles urbaines (ERU) notamment produites par l'accueil de services et activités économiques.

Sous réserve du déploiement effectif et du bon fonctionnement des ouvrages envisagés, le PLUiHD sera en mesure de répondre au traitement des ERU induites par l'accueil de l'ensemble de la population projetée. L'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des ERU devra être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement.

3 – Prise en compte des enjeux environnementaux :

Malgré les investigations réalisées et les mesures prises pour la conservation des zones humides au sein des OAP et des secteurs ouverts à l'urbanisation, les informations transmises dans le PLUI-HD ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur les milieux humides et l'application rigoureuse de la séquence ERC, et donc le respect des prescriptions du SCoT du Grand Libournais qui prévoit d'interdire

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

toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue participant à l'équilibre hydrographique.

Le choix entre les parcelles retenues ou écartées pour l'urbanisation future devra ainsi être plus explicité et documenté.

En conclusion

Eu égard aux éléments développés dans le présent avis et précisés dans la note technique qui l'accompagne, le document présente actuellement des insuffisances et ne satisfait pas complètement aux enjeux prioritaires que porte l'État sur votre territoire, en particulier en matière d'eau potable. J'émets donc sur votre projet de PLUI-HD un **avis réservé nécessitant des compléments au document.**

La notice technique qui accompagne ce courrier détaille les remarques énoncées ci-dessus. Elle comprend des observations exhaustives sur l'ensemble des thématiques du document, non abordées dans ce courrier.

Si, au terme de cette procédure d'approbation, ces modifications apportées au PLUI-HD restaient insuffisantes, je pourrai être contraint, au titre du contrôle de légalité, de solliciter le retrait du PLUI-HD.

Le sous-préfet de Libourne et les services de la DDT™ restent à votre disposition pour vous expliquer les raisons qui ont conduit à cet avis et pour accompagner vos services dans la prise en compte des modifications demandées.

Le Préfet,

Étienne GUYOT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet 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

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Communauté d'Agglomération du Libournais

Projet de PLUi-HD arrêté

par délibération du conseil communautaire du 12 février 2025

Avis de l'État

Note technique

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 – CONTEXTE....5
2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET....6
2-1 Développement démographique :....6
2-2 Objectifs de réalisation de logements :....6
2-3 Répartition des logements :....8
2-4 Développement de la Mixité Sociale dans l'Habitat....8
1. L'application de l'article 55 de la loi SRU....9
2. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la CALI....9
2. Les outils de mixité sociale....10
3. La politique intercommunale des attributions....10
2-5 Réponse aux besoins des publics spécifiques....11
2-6 Les observatoires....11
1. Le suivi et la mise en œuvre du PLH....11
2. La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier....11
3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE....12
3-1 La prise en compte de l'environnement par la séquence Eviter-Réduire-Compenser :....12
3-2 Inventaires de zones humides....13
3-3 Prise en compte des sites Natura 2000....14
3-4 Paysage et cadre de vie :....14
1- Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement....14
PADD....15
OAP Habitat....15
OAP Equipement et Economiques....18
4 – PATRIMOINE....19
4-1 Une prise en compte du patrimoine protégé insuffisante....19
1. Le report des servitudes d'utilité publique (SUP)....19
2. La prise en compte du patrimoine mondial....19

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. La prise en compte des monuments historiques et de leurs abords, et des sites inscrits et classés.....20
4-2 Une prise en compte du patrimoine non protégé (L151-19) insuffisante.....20
4-3 Une traduction réglementaire à ajuster pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains.....21
1. Sur le règlement graphique.....21
2. Sur le règlement écrit.....21
3. Sur les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....23
4. Sur les emplacements réservés (ER).....23
5 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....24
5-1 Bilan de la consommation des espaces NAF.....24
5-2 Analyse des capacités foncières :.....24
5-3 Cohérence du scénario de développement par rapport à la ressource en eau. .26
5-4 La maîtrise foncière.....27
5-5 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et densités.....27
5-6 Amélioration du parc existant.....27
6 – QUALITÉ DE L'AIR, MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES.....29
6-1 Adaptation et atténuation des effets du réchauffement climatiques.....29
6-2 Amélioration de la performance énergétique des bâtiments.....29
6-3 Développement des EnR.....29
1 – Réseaux de chaleur et froid.....29
2 – Installations photovoltaïques.....30
3 – Méthanisation.....30
6-4 Bruit.....30
6-5 Mobilités.....30
1 – Remarques générales.....30
2 – Focus sur l'accessibilité.....31
3 – Le règlement écrit.....31
4 – Le POA mobilités.....31
5 – Les OAP.....33
6 – Le rapport de présentation incidences – mesures – indicateurs.....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

7 – RISQUES.....34
7-1 Risques référencés :.....34
1- Risque inondation - Débordement de cours d'eau.....34
2- Risque feux de forets.....35
3- Risque industriel.....35
7-2 Les projets référencés dans le plu.....35
1- Opérations d'Aménagements Programmées (OAP) – Habitat et Equipement...35
2- Les changements de destination et emplacements réservés.....40
a) Changements de destination.....40
b) Emplacements réservés.....46
8 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....48
8-1 Qualité et gestion des eaux.....48
8-2 Alimentation en eau potable.....49
8-3 Assainissement des eaux usées.....51
8-4 Qualité et usage des sols et sous-sols.....52
8-5 Risque lié au radon.....52
9 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement).....53
Règlement graphique :.....53
Règlement écrit :.....53
Orientations d'aménagement et de programmation :.....53
10 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....54

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 – CONTEXTE

Composée de 45 communes, la Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) rassemble des secteurs urbains autour d'une ville centre, Libourne, des pôles urbains secondaires (Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle notamment) ainsi que des communes plus rurales avec 30 communes de moins de 2 500 habitants dont 19 de moins de 1 000 habitants.

Tenant compte de cette situation et des enjeux partagés à l'échelle de son territoire, La Cali a souhaité s'engager par délibération en date du 23 septembre 2021, dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité et de Programme Local de l'Habitat (PLUi-HD), avec les objectifs suivants :

- Anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement métropolitain et de l'afflux migratoire vers le Département et organiser son accueil à l'échelle intercommunale ;

- Passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- Préserver et valoriser l'identité du territoire ;

- Faciliter les mobilités intra et extra CALi ;

- Renforcer l'attractivité des centralités de la CALi afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;

- Renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU arrêté, les élus ont 3 grands axes :

- Axe 1 : Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement

- Axe 2 : Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire

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

Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLUi-HD doit être compatible avec le SCOT approuvé.
Par ailleurs, par délibération en date du 29 septembre 2022, le Comité Syndical a décidé de prescrire la révision générale du SCoT du Grand Libournais. Dans ce contexte, le PLUi-HD devra se mettre en conformité avec le SCOT dès que ce dernier sera approuvé.

Le SRADDET a été approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, toutefois le SCoT en cours de révision n'a pas encore intégré ses dispositions. Le PLUi-HD devra intégrer les dispositions du SRADDET dans un rapport de compatibilité.

Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLUi-HD proposé.

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

2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

2-1 Développement démographique :

Au 1er janvier 2021, la Communauté d'Agglomération du Libournais comptait 92 605 habitants (source INSEE).

Le tableau ci-dessous reprend les variations moyennes annuelles de population depuis 1968 (source INSEE) :

Période	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Taux de croissance annuel moyen, en %	0.3	0.9	0.6	0,5	1.5	0.9	0,4

Le PLUi-HD propose 3 scénarios d'accueil démographique : une première hypothèse basse à 0,5 %, une hypothèse médiane, à 0,75 %, correspondant à une hypothèse médiane entre la précédente et celle du SCOT et une hypothèse haute à 1 %, telle que projetée par le SCOT.

Le PLUi-HD choisit finalement un quatrième scénario, avec une hypothèse de croissance démographique moyenne égale à +0,65 % par an.
Le PADD précise toutefois que le PLUi-HD s'appuiera à minima sur un taux de 0,3 % par an qui ne pourra être projeté à un taux plafonné à 0,65 % que sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées si la problématique se pose.
Le développement démographique de +0,65 % par an retenu par le PLUi-HD est légèrement supérieur aux tendances actuelles.

Le PLUI-HD n'affiche pas clairement le nombre d'habitants supplémentaires induit par le scénario d'accueil choisi. Seul un diagramme présent dans l'étude de densification en annexe (p74) précise l'accueil prévisionnel de 7650 habitants sur 12 ans. Pour autant, l'objectif d'accueil de population affiché dans le PLUi-HD est conforme aux objectifs du SCOT.

2-2 Objectifs de réalisation de logements :

a) Prise en compte des besoins endogènes et exogènes :

La méthodologie affichée dans le diagnostic (p 217) n'affiche pas clairement le résultat du calcul du point mort. Il est à supposer que la somme des deux composantes présentées sera le chiffre pris en compte dans le PLUi-HD, soit 189 logements par an. Ce chiffre correspond également à celui indiqué dans le rapport de présentation (explication du projet p 251).

Le PLUi-HD prend bien en compte les besoins en logements des ménages déjà présents sur le territoire. **Cependant, ce raisonnement mériterait de faire apparaître clairement le nombre de logements nécessaires au maintien de population. De plus, l'estimation telle que détaillée dans le rapport de présentation se base uniquement sur le phénomène de desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, et ne prend pas en compte le renouvellement du parc de logements qui est également une composante du calcul du point mort.**

Les objectifs de production de logements fixés par le PLUi-HD prennent bien en compte les besoins en logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux ménages.

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) Développement résidentiel

Le PLUi-HD prévoit la production d'environ 5 907 nouveaux logements sur la CALI entre 2025 et 2032, soit 492 logements par an. Cette possibilité est conditionnée à une amélioration complète du réseau de desserte en eau potable. Le tableau des pages 38-39 du rapport de présentation détaille pour chaque commune les capacités réelles à construire au regard de cette ressource en eau, sans amélioration du réseau (fourchette basse) et avec amélioration complète (fourchette haute).
Il est à noter que le scénario sans amélioration du réseau n'est pas suffisamment développé pour permettre une analyse complète, alors qu'il apparaît pourtant le plus réaliste, en particulier à court terme.

A ce stade, il est problématique de ne pas disposer d'informations plus précises sur les travaux d'amélioration du réseau d'eau envisagés. Il est ainsi uniquement possible de donner un avis sur les objectifs de la fourchette haute, seuls objectifs présentés dans le POA qui ne présagent pas des capacités réelles.

Les communes du sud de la Cali et du bassin de Coutras sont particulièrement touchées par cette contrainte.
Cette situation interroge notamment sur 4 des 5 communes concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU : Coutras, Izon, Libourne et Vayres. Pour ces 4 communes, les objectifs de nouveaux logements en fourchette basse sont largement inférieurs aux objectifs de production de logements sociaux.

L'objectif de réalisation de logements affiché dans le PLUi-HD est cohérent avec le rythme de constructions autorisées et commencées ces dernières années.

L'objectif de création de nouveaux logements affiché dans le PLUi-HD est inférieur à l'objectif décliné dans le SCOT. Cette différence s'explique par le choix de la CALI de limiter l'accueil sur son territoire (TCAM PLUiHD = 0,65 % contre 1 % pour le SCOT).

Une incohérence entre les documents a cependant été relevée concernant les objectifs de production de logements, à savoir 5 907 logements dans la majorité des pièces, puis 5886 dans l'explication du projet à la page 51.

c) Remobilisation du parc existant :

Le diagnostic (p 170) ainsi que l'étude de densification estiment à 1365 le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans sur la CALI en 2022 (données LOVAC).

La collectivité fait le choix de ne pas fixer d'objectif de remise sur le marché, la seule directive précisée étant de ne pas produire de vacance supplémentaire en unité afin que le taux de vacance se réduise, considérant qu'une baisse en valeur absolue semble difficilement atteignable.

Il est à noter que le SCoT fixe un objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en œuvre du PLH. Le PLUi-HD ne prend pas en compte la prescription du SCOT.

Le POA indique également que les actions de lutte contre la vacance permettront de compenser la hausse de la vacance liée à l'augmentation du parc de logements.

Si le diagnostic évoque bien la nécessité d'une intervention publique pour remettre des logements vacants sur le marché, aucun outil n'est cité dans le PLUiH.

À ce titre, plusieurs éléments mériteraient de figurer dans 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

- Une « feuille de route » pour mettre en œuvre la reconquête de logements vacants identifiés (étude de densification, diagnostic sur ce parc, repérage sur site) et les actions auprès des propriétaires qui pourront être mises en œuvre.

- Un indicateur de suivi sur le nombre de logements vacants remis sur le marché dans le POA.

- la prime de sortie de vacance de 5000 € en zone rurale mise en place par l'Anah par délibération du Conseil d'Administration du 13 mars 2024. Il est à noter que toutes les communes du territoire sont éligibles à cette prime, excepté Libourne, Arveyres, Coutras, Izon, Les Billaux, Saint-denis-de-pile et Vayres.

En parallèle, le PLUiH ne fixe pas d'objectif en renouvellement urbain bien que le rapport de présentation (explication du projet p 52) indique que des sites en renouvellement urbain ont été identifiés. Il s'agit essentiellement d'îlots de centres-villes dégradés et/ou contraints concernant 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.

Ces éléments mériteraient d'être davantage explicités dans le PLUiH pour en déduire un potentiel de logements issus de ces projets en renouvellement. Les projets identifiés auraient pu utilement figurer dans le POA à travers les fiches communales.

Par ailleurs, la convention d'OPAH-RU-ORI multi sites signée pour la période 2024-2029 indique qu'une étude préalable au lancement du dispositif ORI sera réalisée en début d'OPAH pour affiner le repérage et le calibrage de l'opération sur 12 immeubles répartis sur trois communes. Cette information mériterait d'être reprise dans l'action 11 du POA relative à la requalification des centres anciens, notamment dans les paragraphes concernant la programmation et le calendrier de l'OPAH.

Les 64 parcelles concernées par des changements de destination potentiels auraient pu être utilement détaillées davantage et indiquer le suivi mis en place sur leur réalisation effective.

2-3 Répartition des logements :

La fiche action n°1 du programme d'orientations et d'actions (POA) traduit les objectifs de développement résidentiels choisis par commune.

Un indicateur de suivi reprenant le nombre de logements créés selon le niveau de l'armature urbaine pourrait utilement compléter cette fiche action.

L'armature territoriale choisie par le PLUi-HD correspond bien aux niveaux de polarités définis dans le SCOT, avec toutefois un positionnement différent pour Arveyres qui ne constitue pas une centralité dans le SCOT approuvé.

2-4 Développement de la Mixité Sociale dans l'Habitat

Au 1er janvier 2024, la CALI compte 4198 logements locatifs sociaux (RPLS), soit un taux d'environ 10,1 % sur 41 549 résidences principales (INSEE 2021).
Il est à noter que la commune de Libourne comptabilise 54 % des logements locatifs sociaux (LLS) de la Cali.
Les chiffres issus du SNE indiquent que 2841 demandes de logement social sont en cours sur la Cali en janvier 2025. Avec 59 logements attribués en 2024, le taux de tension de 48,2 sur la Cali est supérieur à la moyenne girondine (7,9).
Sur le territoire de la CALI, seules 5 communes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, les chiffres recensant la demande en logement social témoignent de la nécessité de développer une offre sociale ciblée, afin de répondre aux besoins identifiés.

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. L'application de l'article 55 de la loi SRU

Sur le territoire, les 5 communes suivantes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU : Libourne, Izon, Vayres, Coutras et Saint-Denis-de-Pile.

Suite au bilan triennal 2020-2022, seule la commune de Coutras a été mise en carence.
Coutras et Izon apparaissent aujourd'hui en grandes difficultés suite aux premiers éléments de bilan de la période 2023-2025.
Par ailleurs, ces 2 communes ont également signé en 2024 des contrats de mixité sociale (CMS) dits abaissants pour la période 2023-2025. Ce nouvel outil introduit par la loi 3DS vise à réduire de façon temporaire les objectifs de rattrapage jusqu'à 25% des logements sociaux manquants. Il est toutefois à noter qu'un tel contrat ne peut être signé que pour trois périodes triennales consécutives maximum.

Si les objectifs en logements sociaux fixés dans le POA semblent compatibles avec les obligations de l'article 55 de la loi SRU auxquelles sont soumises les 5 communes concernées, il apparaît que le rythme de production de logements sociaux affiché pourrait être remis en cause par les problématiques ressource en eau/assainissement.

Sur les communes les plus concernées par cette problématique, l'objectif de production de logements sociaux et plus généralement de logements aurait pu être revu à la baisse en prenant en compte les reports des périodes triennales précédentes et la mise en œuvre de CMS abaissants pour les futures périodes triennales (dans la limite de 3 périodes triennales consécutives). Bien que ce dernier outil allonge le délai d'atteinte du taux réglementaire de 25% de logements sociaux, il aurait l'avantage de ralentir le rythme de production pour permettre en parallèle l'amélioration du réseau d'eau, tout en respectant les objectifs SRU.

2. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la CALI

a) Les logements locatifs sociaux :

Pour gagner en clarté, le PLUiHD aurait pu préciser les communes sur lesquelles le développement d'une offre sociale est à axer prioritairement.

Par ailleurs, l'action n°4 du POA précise un objectif de production d'au minimum 40 % de l'offre sociale en PLAI. Le PLUiHD aurait utilement pu préciser un maximum de 30% de PLS, type de financement qui correspond peu aux besoins recensés sur le territoire.

En parallèle, l'action n°1 du POA (concernant la programmation globale de nouveaux logements) fixe un objectif de réalisation de 40 % de petits logements (T1/T2), 35 % de T3 et 25 % de grands logements (T4 et +) dans la production sociale. Ces précisions pourraient être reprises dans l'action n°4 spécifique au logement social.

b) Le conventionnement du parc privé :

Les objectifs du POA sont cohérents avec les objectifs programmés et avec les dynamiques envisageables sur le territoire.

c) Le logement locatif intermédiaire et l'accession sociale :

Sur le volet accession sociale, l'action 4 mentionne la volonté de la CALI de soutenir l'accession sociale à la propriété (BRS/PSLA). Cependant, la fiche action ne donne pas d'objectif chiffré ni d'indication sur les moyens d'intervention qui seront mis en œuvre pour le développement d'une offre en accession aidée.

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

Bien que non obligatoire, le pan de l'offre locative intermédiaire n'est pas traitée par le PLH. Il aurait pu être intéressant que le diagnostic fasse un état des lieux des besoins et de l'offre déjà présente sur le territoire pour évaluer la nécessité de développer cette typologie à l'avenir.

2. Les outils de mixité sociale

Certains secteurs d'OAP prévoient la production d'une offre sociale.

Le potentiel de logements sociaux identifié dans les secteurs d'OAP permettra d'atteindre au maximum 75,4 % de l'objectif de production de logements sociaux fixées par le POA sur 6 ans (78,3 % sur les communes SRU/54 % sur les communes non SRU).

Des incohérences entre le document d'OAP et les fiches communales ont été observées :

- sur le secteur Lavigne à Izon : le POA indique un potentiel de 16 LLS sur une programmation de 22 logements alors que l'OAP précise un potentiel de 27 LLS sur une programmation de 39 logements.
- sur Libourne : le secteur « rue de Montaudon » présent dans les OAP de figure pas dans le POA (programmation de 23 LLS/45 logements non présentés dans la fiche communale).
- Sur le secteur Embeyres à Vayres : le POA indique un pourcentage de 30 % de LLS dans l'opération (soit 2LLS) qui ne figure pas dans l'OAP.

Sur les communes SRU, les fiches communales précisent les outils supplémentaires (ER, SMS, projets en cours) qui seront mobilisés en vue de produire les logements sociaux manquants. Les potentiels identifiés à travers ces outils permettront d'atteindre les objectifs fixés sur 6 ans.

3. La politique intercommunale des attributions

L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information.

La Cali ayant l'obligation d'élaborer un PLH, elle est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Cette obligation est prise en compte dans l'action 14 du POA visant à optimiser la politique d'attribution des logements sociaux. Certaines informations supplémentaires pourraient être ajoutées pour compléter la fiche action :
- L'intention des textes réglementaires d'apporter de la transparence aux demandeurs de logements pourrait utilement être mentionnée dans les objectifs de l'action.
- L'élaboration du PPGDID est bien inscrite dans la fiche action ; ses deux conventions (SIAD et gestion partagée) mériteraient également d'apparaître dans les modalités d'intervention.
- Il est à noter que l'ensemble des communes de la Cali sont amenées à être concernées par la réforme des attributions (pas uniquement les communes disposant de logements sociaux) puisqu'elles sont toutes membres de la conférence intercommunale de la CIL.
- Au-delà du plan d'action sur 2025, il serait également opportun que la CALI s'engage sur l'animation annuelle de la CIL, élabore des outils de suivi des objectifs d'attributions en QPV / hors QPV.

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

2-5 Réponse aux besoins des publics spécifiques

Le PLUi-HD de la CALI répond globalement à l'ensemble de ces besoins (gens du voyage, personnes âgées ou en situation de handicap, jeunes…).

Cependant, concernant les jeunes, la Cali aurait pu étudier l'opportunité de développer l'offre en foyer jeune travailleur (FJT) à travers le POA.

Pour le public en situation de précarité, le PLUi-HD prévoit, à travers la fiche action 7 du POA, d'améliorer la connaissance des besoins, de favoriser la coordination entre les différents partenaires ou encore de poursuivre la diversification de l'offre. Un appui financier de la Cali pour de nouvelles solutions (FJT, résidence sociale…) pourrait néanmoins être envisagé dans cette action. A noter que le terme maison-relais pourrait être actualisé par la formulation « pension de famille ».

Concernant les gens du voyage, il est à noter que le règlement graphique sur Coutras identifie un secteur en zonage UEGv qui n'est pas évoqué dans le POA.
En complément, le RNT indique la présence d'un secteur (p185) 1AUEgv sur Coutras pour l'accueil ou le développement d'aménagement et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage, ainsi que d'un STECAL (p188) en zonage Ngv sur Les Peintures.Toutefois, le PLUi-HD ne précise pas la nature des projets envisagés sur ces secteurs identifiés.

2-6 Les observatoires

1. Le suivi et la mise en œuvre du PLH

Les principes d'évaluation du PLH qui sont proposés dans la fiche action n°15 apparaissent pertinents avec la réalisation de bilans annuels et triennal des actions du POA. Ces bilans du volet habitat prévus aux différentes échéances (annuel, à 3 ans et à 6 ans) pourraient figurer dans le calendrier de l'action 15.

Il est à noter que les moyens financiers et humains sont détaillés dans le POA. Toutefois, un tableau reprenant ces informations ainsi que le calendrier de mise en œuvre du volet habitat aurait pu utilement figurer en annexe. De même, le montant global prévu sur la durée du volet habitat pour la mise en place des différentes actions à engager n'est pas communiqué.

2. La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier

La fiche action 15 traite particulièrement des modalités d'observation pour le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire. Cette fiche action précise les grandes thématiques des principaux indicateurs qui seront suivis dans le cadre des bilans réalisés aux différentes échéances. **Une liste plus précise des différents indicateurs de suivi aurait pu utilement alimenter les fiches actions du POA.**

Le PLUiHD doit prévoir la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLUi-H a été rendu exécutoire, comme le prévoit l'article L. 302-1 du CCH. Ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

Si un suivi des actions inscrites dans le POA est bien envisagé, la fiche action 15 ne précise pas explicitement la création d'un observatoire de l'Habitat et du foncier conformément à la réglementation. Seul l'observatoire départemental mis en œuvre dans le cadre du PDH est cité, mais il n'a pas vocation à se substituer à l'observatoire 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

La fiche action ne prend pas en compte la réglementation récente sur ce sujet. Il conviendra que le PLUiHD indique clairement les modalités de mise en place et d'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier

En synthèse :

- Sans information sur les travaux d'amélioration du réseau d'eau envisagés, il est uniquement possible de donner un avis sur les objectifs d'accueil de la fourchette haute.

- Le PLUI-HD n'affiche pas clairement le nombre d'habitants supplémentaires induit par le scénario d'accueil choisi

- Le PLUi-HD ne fait pas apparaître clairement le nombre de logements nécessaires au maintien de population. De plus, l'estimation telle que détaillée dans le rapport de présentation ne prend pas en compte le renouvellement du parc de logements qui est également une composante du calcul du point mort.

- Les 64 parcelles concernées par des changements de destination potentiels pourraient utilement être détaillées davantage et indiquer le suivi mis en place sur leur réalisation effective.

- Le SCoT fixe un objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en œuvre du PLH. En cela, le PLUi-HD ne prend pas en compte la prescription du SCOT

- le rythme de production de logements sociaux affiché pourrait être remis en cause par les problématiques ressource en eau/assainissement.

- Il conviendra que le PLUiHD indique clairement les modalités de mise en place et d'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

3-1 La prise en compte de l'environnement par la séquence Eviter-Réduire-Compenser :

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

- Inventaires faunistiques et floristiques :

Des inventaires Faune/Flore ont été menés dans le cadre de l'élaboration de ce PLU sur l'ensemble des secteurs envisagés à la construction (126 secteurs).

Cependant le compte rendu présenté pour chaque zone est incomplet. Celui-ci outre la présentation des résultats obtenus (espèces contactées, localisation, nombre, etc.) doit préciser les conditions dans lesquelles ils ont été réalisés : (dates et heures des relevés, nombre de passages, ensoleillement, période Diurne/Nocturne, force du vent, etc.). Ces données sont importantes car, certaines espèces locales peuvent ne pas être présentes selon les conditions (ex : chiroptères, lépidoptères, avifaune, 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

Plusieurs espèces protégées ont été identifiées lors des visites de terrain :

Pour rappel : l'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Certains secteurs ayant fait l'objet d'investigations environnementales présentent des enjeux de biodiversité importants.

Exemples : 33079-2, 33079-3 , 33034_2, etc.

Le document « RP_incidences_mesures_indicateurs » présente en page 171 les sites alternatifs qui n'ont pas été retenus pour être urbanisés à court terme, sans permettre de faire le lien avec les zones prospectées et retenues par les bureaux d'études.

Il n'est pas possible en l'état de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et espaces naturels et de garantir que la séquence ERC ait correctement été appliquée.

3-2 Inventaires de zones humides

Dans le cadre du PLUI-HD, 126 sites potentiellement classés comme zone « à urbaniser » (AU) ont fait l'objet d'inventaires ZH. Dans de nombreux cas, les investigations ont révélé la présence de zones humides. Souvent les études restent incomplètes, car le site est indiqué comme partiellement inaccessible. Le critère floristique ou les critères pédologiques partiels laissent toutefois présager la présence de ZH.
Exemple : Zones n°33015-1, 33015-2, 33034-1, 33034-2, 33079-3, 33079-2, 33079-4, 33088-6, 33138-1, 33138-2, 33154-1 etc.

Le document « *RP_incidences_mesures_indicateurs* » présente en page 171 les sites alternatifs qui n'ont pas été retenus pour être urbanisés à court terme
, sans permettre de faire le lien avec les zones prospectées et retenues par les bureaux d'études.

Enfin, dans certaines OAP présentées, il est présenté que certaines zones humides ne seront parfois pas conservées :

Exemples :
- Secteur « Croix Rouge » à Coutras : Un réservoir des milieux humides recoupe une partie de l'OAP, ainsi que des espaces du continuum boisé en bordure nord-est. Il est à noter que ce site est classé actuellement en zone urbaine au PLU en vigueur. Cependant, **le classement d'un secteur en zone urbaine ne justifie pas la destruction d'une zone humide** qui joue un rôle essentiel, même en milieu urbanisé ;
- Sur la commune de Cadarsac, l'OAP « Pinçon », indique la destruction de zone humide ;
- Sur le Secteur OAP Rue Portail de la Barrière (Zone UDb) , une zone humide est identifiée et n'est pas strictement protégée ;
- Sur la commune de Lapouyade, la description de l'OAP « Peuchaud » indique la présence d'une zone humide mais n'émet pas de prescriptions pour sa conservation.

Pour rappel : *La réalisation d'inventaires dans le cadre de l'élaboration du PLUI-HD ne dispense pas les porteurs de projet, en phase de conception de leur projet, de faire réaliser des études complémentaires afin de s'assurer de l'absence de zones humides.*

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

Malgré les investigations réalisées et les mesures prises pour la conservation des zones humides au sein des OAP et des secteurs ouverts à l'urbanisation, les informations transmises dans le PLUI-HD ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur les milieux humides, et l'application stricte de la séquence ERC. Les éléments transmis ne permettent donc pas d'assurer le respect des prescriptions du SCoT du Grand Libournais qui prévoit d'interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue participant à l'équilibre hydrographique.

3-3 Prise en compte des sites Natura 2000

Les études réalisées sur les OAP font apparaître que plusieurs d'entre elles se trouvent en partie en site N2000. Dans les projections d'urbanisation, le pétitionnaire indique que ces zones seront conservées et intégrées aux « espaces verts » du projet.

Le document pourrait se montrer plus prescriptif au regard de ces zones. En effet des portions du site N2000, bien que réduites se retrouvent classées en zones U. Ce qui implique des possibilités d'urbanisation qui ne correspondent pas aux enjeux de ces milieux sensibles. Il conviendrait d'adapter le zonage ou de protéger ces portions à l'aide d'un autre outil réglementaire (EBC, etc.).

3-4 Paysage et cadre de vie :

1- Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement

Enjeux paysagers du territoire

Le projet propose d'harmoniser les politiques de préservation du paysage. Cet objectif est trop limité, les paysages doivent également être réhabilités et valorisés. **Une OAP spécifique au paysage (voire à l'environnement) et l'actualisation de la charte de paysage existante seraient nécessaires.**

Un état des lieux de l'évolution des milieux boisés du territoire ainsi qu'un projet de maîtrise et de gestion est à réaliser : pour gérer le défrichement fort dans certains secteurs, pour la gestion des boisements qui fragilisent la préservation des coteaux, le développement des peupleraies qui ferment les vues de l'Isle.

Le PLUi peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF et de qualité du cadre de vie notamment dans les quartiers gares,qui peuvent devenir des secteurs à fortes ambitions de développement et de valorisation du projet urbain intercommunal.

Changements de destination

Un document spécifique sur le changement de destination est présent dans le dossier. Sur les 45 communes, 72 bâtiments sont concernés. Leurs éléments de renseignements se contentent d'une vue cadastrale, du numéro de parcelle et du type de destination.
Le document retient que le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables (bosquets, allées plantées, jardins, etc.). Cependant, aucune de ces informations n'apparaît (graphiquement ou textuellement) dans les données de chaque changement de destination envisagé. Il est important qu'un **plan des éléments paysagers dans une zone proche ainsi que des photos de plain-pied des bâtiments soient intégrés à chaque fiche afin d'estimer l'environnement et le**

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

type de bâtiment concerné. Dans le cas contraire, il est à craindre que des bâtis avec qualités architecturales ne soient pas suffisamment identifiés et préservés d'extensions banalisantes.

PADD

Le PADD met en avant plusieurs objectifs afin de préserver/valoriser les paysages, maîtriser la consommation des espaces NAF et garantir un cadre de vie de qualité sur le territoire.

Plusieurs objectifs sont bien définis mais nécessitent parfois d'être plus détaillés ou spécifiés :
– préserver et valoriser les paysages de l'eau. Le projet a pour objectif de « déployer sa boîte à outil réglementaire pour accompagner cette démarche ». Cependant, cette boite à outil n'est pas détaillée et les secteurs concernés par des aménagements non maîtrisés aux abords de ces composantes naturelles (peupleraies, dégradation des ripisylves,...) ne sont pas spécifiés.
– valoriser les paysages ruraux d'un cadre de vie de qualité. Le PADD annonce que le « PLUi devra harmoniser, compléter et étendre les outils visant à préserver les espaces emblématiques ». Cependant, aucune OAP spécifique sur les paysages ou élaboration de charte paysagère n'est mise en avant. Ainsi, le projet semble se contenter uniquement de préservation, le volet valorisation des paysages semblant encore à écrire.
– requalifier les entrées de ville et de territoire. Le projet identifie et localise plusieurs entrées de ville qui ne sont pas au niveau de la qualité du cadre de vie que le territoire de La Cali souhaite véhiculer. Là encore une réflexion globale et un traitement paysager pourraient être réalisés par le biais d'OAP spécifiques (une réflexion particulière est toutefois menée par la commune de Guitres dans l'OAP de la place de la République)
– renaturer les principaux espaces publics ou ouverts au public au sein des quartiers urbanisés. Le projet déclare que «le document d'urbanisme devra formuler des attentes réglementaires plus fortes dans les aménagements à réaliser, aussi bien sur le domaine public que sur les espaces privés ouverts au public » mais là encore, il n'identifie pas des secteurs pouvant être concernés ni spécifie quels types d'aménagement pourraient être réalisés (sur les stationnements, les îlots de chaleurs)
– maîtriser le processus de densification selon les contextes, en compatibilité avec les tissus urbains existants. Le projet déclare que « tout processus de densification n'est pas forcément opportun pour garantir la qualité d'un cadre de vie aux habitants ». Il est exact que dans le respect de l'identité propre à chaque commune, le document d'urbanisme doit avoir pour objectif d'organiser le processus de densification. À ce titre, il conviendrait d'indiquer les densités des secteurs avoisinants dans les OAP afin d'estimer comment les secteurs prévus respectent les formes urbaines et architecturales existantes sur le territoire.

OAP Habitat

L'absence d'OAP spécifique au paysage handicape la compréhension du traitement que le projet souhaite apporter sur plusieurs enjeux. Ainsi, les entrées de ville sont mises en avant dans le diagnostic et pourraient être traitées dans une OAP thématique. Cela pourrait être associé à l'identification des coupures d'urbanisation. La notion de nature en ville, la désimpermabilisation des sols, la réduction des îlots de chaleur, tous ces enjeux pourraient également y être définis.

Sauf cas particulier, la majorité des OAP prévoit comme intégration des haies au contact des parcelles voisines ou bien des axes viaires. Les coupes des voiries internes et cheminement doux ne sont pas

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

illustrées ni explicitées. Le relief n'est pas pris en compte. Les arbres remarquables sont cités dans les parties écrites mais ne sont pas toujours identifiés sur les schémas des OAP

Deux périmètres d'OAP sont à mieux justifier sur la commune d'Arveyres. La première dans le secteur 1 de la rue de l'Église, la superficie globale y est d'environ 5,8ha dont 5,5 ha mobilisables. Les logements prévus sont-ils sur la zone 2AU et le secteur UB serait-il juste concerné par une recomposition urbaine ? La création d'une OAP paysagère aurait pu permettre de traiter la zone UB plus spécifiquement. L'intégration de la zone 1AUXx dans les OAP Habitat n'est pas pertinente, il conviendrait de la déplacer dans les OAP Equipement et Economie.

Comme le diagnostic aborde la question du renouvellement urbain dans les quartiers des gares (dans les enjeux paysagers du territoire), il est à remarquer l'OAP de la commune de Saint Médard de Guizières ainsi que les travaux réalisés par la commune de Libourne. La commune de Coutras pourrait présenter des réflexions à ce sujet également.

Abzac - Les Arnauds
Le développement du secteur 2AU n'est pas pertinent car il étend l'enveloppe urbaine

Cadarsac – Mangot
La parcelle choisie a une vocation viticole. Le schéma n'indique pas le relief. L'urbanisation de cette parcelle accentuerait l'urbanisation linéaire sur ce tronçon et obstruerait les vues sur le coteau à l'arrière

Cadarsac – Pinçon
La parcelle fait partie d'un ensemble de parcelles viticoles. L'urbanisation prévue dans le schéma accentuera le phénomène d'urbanisation linéaire. Ce site n'est donc pas pertinent.

Camps-sur-l'Isle - Rue des Châtaigniers
Plusieurs principes paysagers sont présents. Des connexions au réseau viaire sont réalisées. Cependant, l'urbanisation de ce secteur est tournée sur l'intérieur de la parcelle. II serait intéressant de proposer également un alignement urbain qui connecte cet ensemble aux secteurs urbanisés le long de la rue des Chataigniers.

Coutras - Palard Ouest
L'urbanisation de ce secteur accentuera l'urbanisation urbaine le long de la D674. Au vu du nombre de logements envisagés (44) et de la localisation en périphérie nord-ouest de l'entrée de bourg, ce secteur pourrait être considéré comme une entrée de ville. Le schéma proposé devrait donc prendre en compte ces deux points pour proposer un aménagement plus approprié pour un groupement d'espaces multifonctionnels.

Izon - Le Graveyron
L'OAP ne précise pas quels sont les aménagements prévus pour assurer la continuité urbaine le long de l'avenue (hormis la création d'une haie….)

Lagorce – Lavergne
L'urbanisation de cette zone interroge. Les zones bâties pourraient s'implanter plus près de l'axe viaire, tout en maintenant un espace de contact boisé. Le maintien de l'espace boisé le long du côté Est de la zone doit être plus important. La localisation de l'ouvrage de défense incendie doit être indiqué 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

permettre une meilleure programmation de ce secteur. Les éléments bâtis proches (église, mairie,...) doivent permettre de réaliser une opération au cadre de vie de qualité.

Les Billaux - Rue des Acacias
La présentation du site ne correspond pas du tout à la situation des parcelles concernées. C'est un copier-coller avec une OAP de la commune d'Arveyres. L'OAP est donc à écrire et mieux justifier..... Les parcelles concernées sont plantées en vigne à proximité des Dagueys.

Les Peintures -Champs du Bois / Pont de Got
Ce secteur est déconnecté du bourg. Les habitations proches sont dispersées ou s'étendent linéairement. L'urbanisation de cette zone n'est pas pertinente tout au moins pour la tranche A.

Maransin – Gail-Est
Ce secteur étend l'enveloppe urbaine du bourg sur des espaces naturels... la densité proposée devrait être plus importante. Le phasage proposé pourrait être inversé ;

Maransin – Virles
L'urbanisation de cette parcelle afin d'éviter une urbanisation linéaire grévant un potentiel d'urbanisation future ne se justifie pas par un classement en zone U ou 1AU. Un classement en zone A a vu du caractère viticole de cette parcelle est plus justifié. Des vues sur le grand territoire sont possibles depuis la route longeant cette parcelle.

Nérigean – Bourg
Faire apparaître le relief pourrait être intéressant pour ce secteur. Des vues sur le grand territoire sont possibles depuis l'église, l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conserver quelques traversées visuelles.

Saint Denis de Pile
Il convient de reprendre les remarques précédemment faites en février 2025 sur le PLU arrêté.

Saint-Médard de Guizières - Chemin des Bergeries
Le cordon boisé au contact du chemin des bergeries n'est pas conservé. Le site impacte un réservoir de biodiversité. Un accès depuis la D1089 et la parcelle de l'ancienne station service pourrait permettre de résoudre quelques interrogations sur la pertinence d'urbaniser ce secteur.

Saint-Médard de Guizières - Quartier de la Gare
Le projet présenté est intéressant et pourrait être plus détaillé. Il prend en compte les remarques faites dans le diagnostic sur le besoin de développer des projets urbains au contact des gares.

Saint-Seurin sur l'Isle - Rue Paul Valéry
L'OAP proposée sur ce secteur est peu ambitieuse. Elle pourrait faire apparaître l'espace tampon de 30m sur la partie Nord. Les lotissements présents le long de la rue Paul Valery se composent d'une voie centrale desservant des parcelles de chaque côté. L'urbanisation de ce secteur devrait emmener un projet et une programmation permettant d'obtenir un cadre de vie plus qualitatif qu'un lotissement dortoir.

Vayres – Embeyres

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 parcelle fait partie d'un ensemble de parcelles viticoles. Les habitats construits sur le coté Est de l'avenue d'Embeyres sont implantés linéairement sans forme urbaine particuliere. L'urbanisation proposée dans l'OAP est principalement linéaire qui enclaverait de plus en plus l'ensemble viticole situé sur les arrieres. La justification de créer un quartier en épaisseur semble non fondée au regard du schéma proposé.

OAP Equipement et Economiques

Coutras - Eygreteau 2
Voir précédents avis du SAT sur la pertinence d'urbaniser ce secteur
Cette zone est une coupure d'urbanisation entre la sortie autoroute et le bourg. Elle présente des qualités naturelles et paysagères évidentes en plus d'être un corridor de la trame verte et bleu à l'échelle du territoire.
L'OAP devrait tenir compte de l'Atlas des Zones d'Activités Economiques sur le PETR du Grand Libournais afin d'à minima présenter un phasage de la programmation de cette zone

Guîtres - Place de la République
L'OAP est intéressante et permet d'envisager l'aménagement en entrée de ville Sud de la commune.

Guîtres - Place du Puits Henri IV
L'OAP est intéressante et permet d'envisager l'aménagement de la place du centre-bourg

Libourne : Lamberte
L'OAP pourrait donner plus d'informations (par des illustrations ?) sur les principes d'aménagement éco-paysager (p.44) sur les espaces au contact de la RD1089

Saint Denis de Pile
Voir les avis donnés dans le PLU

Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie
Les terrains envisagés pour l'implantation de cette ZAE sont des prairies. Ainsi, l'artificialisation de cette zone engendrerait une consommation importante d'espaces NAF (12,4ha) ainsi qu'une extension importante de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Médard de Guizières. Dans le DOO du SCOT du Grand Libournais (approuvé le 6.10.2016), la ZA de Laveau est identifiée avec une surface en extension de 8ha.

Vayres : Camparian
Des réflexions intercommunales devraient être engagées sur le tronçon de la RD1089 pour l'intégration paysagère et la maîtrise du développement des activités qui transforme cette voie en continuum urbain, obstruant les vues et artificialisant les espaces agricoles et viticoles.

En synthèse :

- Il n'est pas possible en l'état de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et espaces naturels et de garantir que la séquence ERC ait correctement été appliquée.

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 n'est trouvé aucune OAP spécifique au paysage (voire à l'environnement) ni engagement dans l'élaboration d'une charte de paysage. La charte de paysage existante sur le Libournais pourrait être actualisée dans son périmètre et adaptée aux ambitions et besoins du présent.
- pour les changements de destination. Il est important qu'un plan des éléments paysagers dans une zone proche et des photos des bâtiments soient intégrés à chaque fiche pour évaluer l'environnement et le type de bâtiment concerné. Dans le cas contraire, il est à craindre que des bâtis de qualité ne soient pas suffisamment identifiés et préservés d'extensions banalisantes.
- concernant les entrées de ville, une réflexion globale et un traitement paysager pourraient être réalisés par le biais d'OAP spécifiques

4 – PATRIMOINE

4-1 Une prise en compte du patrimoine protégé insuffisante

1. Le report des servitudes d'utilité publique (SUP)

Le plan global des SUP comporte de nombreuses erreurs sur 7 communes de l'intercommunalité.
Par ailleurs, il est important de veiller à ce que les étiquettes des noms des communes n'entravent pas la lisibilité des servitudes et que la représentation graphique soit suffisamment explicite pour indiquer clairement quelles servitudes impactent les parcelles, même lorsqu'elles se superposent.
Les détails sont mentionnés dans l'annexe jointe au présent avis.

Il convient d'indiquer dans la légende du plan global des SUP que le « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) correspond à la SUP AC4.

Le document intitulé « 7-5 Servitudes patrimoniales » se limite à des informations concernant le SPR de Libourne, et ce, de manière incomplète. Il est donc nécessaire de changer le nom de ce document, ainsi que d'y ajouter l'ensemble des documents qui le constituent, y compris le rapport de présentation et les diverses planches cartographiques.

L'état initial de l'environnement (EIE), composant le rapport de présentation, nécessite d'être amendé afin :

- de ne plus mentionner les deux sites inscrits situés sur la commune de Libourne (place Abel Surchamp et Quartiers anciens), suite au décret du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent ;
- de mentionner, en page 168, le nom et la localisation des 3 sites inscrits, des 2 sites classés et des 48 monuments historiques présents sur le territoire intercommunal ;
- de modifier la carte page 171 afin que celle-ci prenne en compte la présence des périmètres délimités des abords opposables sur le territoire, et mentionne le monument historique et son périmètre de protection présents sur Tizac-de-Lapouyade.

De manière générale, les cartographies de diagnostic du paysage sont peu lisibles et erronées, et donc difficilement appropriables par les usagers et les services instructeurs.

2. La prise en compte du patrimoine mondial

Bien que le territoire intercommunal ne comporte pas de Bien (ou composante de Bien) inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, il est concerné 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

- la zone tampon (ZT) de la juridiction de Saint-Emilion,
- l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint-Jacques-de-Compostelle.

Les pages 169 et 170 de l'EIE présentent le Bien de la juridiction de Saint-Émilion ainsi que sa ZT, en détaillant les enjeux associés à cette zone et en illustrant la manière dont elle a été intégrée dans le PLU de Libourne.
Cependant, l'EIE ne fait à aucun moment mention des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, malgré la présence d'un patrimoine jacquaire sur le territoire, qui se situe entre plusieurs composantes du Bien (Bordeaux et La Sauve).
De plus, le document relatif à l'explication du projet et aux dispositions réglementaires omet de mentionner les mesures prises pour garantir la valeur universelle exceptionnelle (VUE) des biens inscrits au patrimoine de l'Unesco.

3. La prise en compte des monuments historiques et de leurs abords, et des sites inscrits et classés

Tant dans les documents composant le rapport de présentation que dans la traduction règlementaire, le projet de PLUiHD occulte le sujet des monuments historiques et de la préservation des qualités patrimoniales, paysagères et urbaines de leurs abords. Il en est de même pour les sites inscrits et classés.

L'implantation des zones à urbaniser, la définition des OAP et le choix du zonage doivent veiller à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

Ces éléments méritent ainsi d'être développés et la déclinaison règlementaire affinée (cf. partie III du présent avis).

4-2 Une prise en compte du patrimoine non protégé (L151-19) insuffisante

Le projet de PLUiHD s'est contenté de reprendre, quand ils existaient, les inventaires patrimoniaux et paysagers contenus dans les documents d'urbanisme communaux. Il en ressort une méthode de repérage très hétérogène, certaines communes ne comportant aucun élément bâti à préserver (Bayas, Les Billaux, Bonzac, Dardenac, Gours, Lalande-de-Pomerol, Maransin, Les Peintures, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Tizac-de-Lapouyade).

Il convient de retirer de l'inventaire les éléments qui font déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (par exemple les châteaux de Preyssac et de Curton à Daignac, les châteaux de Sales).

Pour la commune de Libourne, un inventaire et des fiches typologiques sont déjà présents au sein du document de gestion du Site Patrimonial Remarque (SPR). Aussi, il convient, soit de réinjecter ces éléments au sein du PLUiHD en veillant à ne pas définir des prescriptions contradictoires avec les règles du SPR, soit d'effectuer un repérage complémentaire permettant de protéger le patrimoine non identifié au sein du SPR.

Des incohérences sont à relever entre les différents documents. En effet, plusieurs points soulèvent des divergences :

- Il est indiqué à plusieurs reprises que des prescriptions spécifiques seront définies par typologie (par exemple en page 174 de l'EIE). Pourtant, le règlement ne propose que des règles générales et succinctes, sans distinction en fonction des différentes typologies patrimoniales.
- Il est mentionné que l'annexe du règlement contient des prescriptions applicables aux éléments à protéger (page 127 de l'Explication du projet, page 12 du règlement écrit). Cependant, l'annexe ne présente aucune prescription spécifique, se limitant à fournir des informations telles que le nom de la commune, l'identifiant attribué, et le nom de l'élément identifié.

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 repérage du patrimoine non protégé ne doit pas se contenter d'un simple inventaire et de règles très générale.
Ce travail doit être vu comme une composante du projet intercommunal, un outil d'aide à la décision et à l'arbitrage, voire à la justification des choix effectués.

4-3 Une traduction réglementaire à ajuster pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains

Au-delà des observations émises précédemment en termes de prise en compte du patrimoine protégé et non protégé au sein des documents composants le document d'urbanisme, il est attendu plusieurs ajustements sur la traduction réglementaire proposée.

1. Sur le règlement graphique

Il convient de proposer un zonage adapté garantissant la préservation des sites inscrits ou classés ainsi que des abords des monuments historiques et des sites, en particulier à travers l'application de zonages tels que "Ap" et "Np" sur les espaces agricoles et naturels.

Une attention particulière doit être accordée à la préservation des cônes de vue et des panoramas, en reportant graphiquement ces éléments sur le zonage.

Une meilleure prise en compte du règlement graphique du SPR est attendue, notamment pour les secteurs "E – Secteurs naturels de plaine humide", afin de mieux encadrer les projets éventuels en bord de Dordogne.

Il convient de mieux contenir les emprises des zones "U" et "Ne", en évitant la création de nouvelles zones d'extension sans qu'une OAP dument justifiée soit préalablement définie.

Certaines zones 1AU (cf. paragraphe relatif aux OAP) et 2AU doivent être réinterrogées, dans l'objectif d'une meilleure prise en compte des qualités patrimoniales et paysagères des lieux, de la qualité des entrées de ville, de la préservation des cônes de vue et de la silhouette des bourgs.

Il est également nécessaire de proposer un zonage adapté au sein de la zone tampon du bien Unesco, afin de respecter les enjeux spécifiques qui y sont liés.

Le zonage doit prendre en compte les contraintes topographiques de certains terrains localisés en dent creuse en les excluant par exemple des zones urbaines ou encore en mettant en place des reculs paysagers appropriés.

Il convient également d'éviter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, il convient de ne pas inclure dans la zone UA de Libourne des règles spécifiques de hauteur qui relèvent de la zone UB. Il est également noté une absence de report de certains OAP « équipement & économie » (par exemple celles de Guîtres).

2. Sur le règlement écrit

Il convient de faire référence, dans les en-têtes de chaque zone concernée, à la présence du SPR de Libourne.

Il est attendu que le règlement du SPR de Libourne soit mieux intégré dans le règlement du PLUiHD, notamment en ce qui concerne les règles de hauteur des constructions et d'emprise au sol. Il 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

essentiel que les règlements du PLUiHD et du SPR soient compatibles entre eux afin de garantir l'accompagnement des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les hauteurs des constructions doivent être requestionnées sur l'ensemble des zones. En effet, l'analyse des OAP et des zones urbaines font ressortir des hauteurs maximales de construction en profonde connexion avec les formes urbaines rencontrées. Un travail fin d'encadrement des gabarits permettra de contribuer grandement l'insertion des projets dans leur environnement, tout en renforçant la densification de certains secteurs.

Pour les articles relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :

- Il est attendu des règles qualitatives pour accompagner la création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité),
- L'isolation par l'extérieur des constructions nécessite d'être encadré par le PLUIHD,
- Les clôtures doivent également être soigneusement conçues afin de concilier les besoins de protection et d'intimité avec la qualité urbaine et/ou paysage environnant. Dans les zones U et AU, tout nouveau mur de clôture sur rue aura une hauteur maximale d'un mètre. Les murs anciens en pierre devront être préservés.
- Des règles qualitatives adaptées sont attendues en zone AU afin d'assurer l'intégration architecturale des futures construction dans le paysage.
- Les tuiles romanes canal, les grillages à maille soudée, les portails non ajourés sont à proscrire.
- Pour les teintes proposées, il convient de se référer aux observations émises ci-après concernant le nuancier.

Pour la commune de Libourne :

- Le règlement doit être compatible avec le règlement du SPR et ne pas générer des règles plus prescriptives que ce dernier (ex : faîtage perpendiculaire imposé au sein de la zone UAch)
- Il est attendu plus de finesse dans la rédaction des règles relatives aux gabarits des constructions et ainsi s'assurer de la préservation du vélum des toits des différentes zones urbanisées. Pour cela, il pourrait être envisagée de réinjecter pour partie les règles mentionnées au sein du règlement du SPR. Il en est de même sur l'emprise au sol et le traitement des espaces libres.
- Pour le secteur des casernes "UEsc" :
    - Il convient de mentionner à la fois la caserne Lamarque mais aussi la caserne Proteau,
    - Les deux perspectives depuis le square du 15e Dragon et le boulevard du 57e Régiment d'Infanterie, ainsi que la perspective depuis la voie de chemin de fer, seront préservées.
    - Toute nouvelle construction se fera à l'alignement le long des voies et espaces publics, ou du chemin d'accès privé ; ou suivra l'alignement du bâti contigu.
    - Les bâtiments principaux présenteront une volumétrie correspondant à un R+1+C ou R+2+C et auront une largueur maximale de 12 mètres. Ils seront composés à partir d'un volume simple à deux pentes ou suivant une répétition de plusieurs volumes à deux pentes et accolés, inspiré des chais anciens.
    - Afin d'être en cohérence avec le règlement d'AVAP, notamment son article « 3-3-13 Accompagnement végétal », l'emprise au sol couverte ou imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la parcelle.
    - Les toitures en métal pourront être admises dans le cas d'une écriture contemporaine. La vêture des façades devra être en accord avec les autres façades de la rue.
    - Les clôtures doivent être qualitatives, tant dans le choix des matériaux que dans les teintes, et l'aménagement extérieur devra proposer un traitement paysager fort valorisant les lieux.

L'annexe relative au nuancier est valable uniquement pour la commune de Pomerol. Or, il serait plus pertinent de proposer une palette de couleurs à l'échelle intercommunale.
Il est également recommandé de scinder le nuancier de couleurs en fonction de la période de construction des bâtiments et des différents supports ou matériaux. Pour les bâtiments anciens, les critères suivants doivent être respectés :

- Menuiseries des fenêtres, volets et portes vitrées : teinte claire, en excluant le « blanc pur »
- Menuiseries des portes d'entrée : teinte sombre, en excluant le noir et le gris anthracite

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

- Menuiseries des portes de garage : exclure le « blanc pur », le noir, et le gris anthracite
- Bardage bois : laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis
- Bardage métallique : teintes sombres, telles que les couleurs RAL 9004 et RAL 9005
- Ferronnerie : teintes sombres
- Enduits : teinte ton pierre de Gironde, en évitant les enduits blancs ou gris
- Tuiles : ton vieilli, en excluant les teintes unies

Enfin, il est nécessaire de corriger l'article 1.2 relatif à la Division du plan en zones, qui présente plusieurs incohérences, telles que la mention de zones inexistantes (par exemple, les zones UCA2 et 1AUHA+) et l'absence de référence à certaines zones (comme UCd, UXc, 1AUHa et Npr).

Une annexe listant les cônes de vue et panoramas pourraient être ajoutée afin de qualifier les éléments à préserver.

3. Sur les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sectorielles présentent des faiblesses de conception en ne prenant pas suffisamment en compte la qualité paysagère et patrimoniale des lieux, et la/les forme(s) urbaine(s) à proximité. Une attention particulière doit également être portée au bouclage de la trame viaire, afin d'éviter la création d'aires de retournement inesthétiques.

Pour Libourne, il convient de faire référence au règlement du SPR (graphique et écrit), notamment en ce qui concerne le secteur des Chais, au regard des spécificités règlementaires de ce site.

Après analyse de l'ensemble des OAP sectorielles, il est émis un avis :
- très réservé concernant l'OAP située à Nérigean
- réservé concernant l'OAP n° 2 à Maransin, l'OAP n°4 à Saint-Denis-de-Pile et l'OAP n°1 à Saint-Médard-de-Guizières

De plus, une trentaine d'OAP méritent d'être affinées ; et l'OAP n°4 à Coutras et l'OAP n°1 à Vayres méritent des échanges préalables avec la Conservation Régionale des Monuments Historiques ou du Service Régional de l'Archéologie avant d'envisager tout projet d'urbanisation.
Les détails de nos observations sont mentionnés dans l'annexe jointe au présent avis.

NB : L'OAP de la place du Puits Henri IV devrait être renommée OAP du domaine de Belle Isle, en référence au nom du monument historique. En effet, le puits dit de Henri IV est un monument historique situé sur la commune de Coutras.

4. Sur les emplacements réservés (ER)

Plusieurs ER sont situés en abords de monument(s) historique(s). Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement souhaitée. Une réalisation qualitative sera attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.

En synthèse, il conviendra de mieux prendre en compte les patrimoines protégés et non-protégés, mais aussi de procéder à des rectifications sur le patrimoine pris en compte dans 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

5 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

5-1 Bilan de la consommation des espaces NAF

Entre 2011 et 2020, 490,51 ha ont été consommés sur le territoire de la CALi, pour l'habitat (230 ha), les activités économiques (69 ha), les vocations diverses (190ha)

L'OCS régionale considère comme artificialisées de nombreuses catégories supplémentaires (chantiers, décharges/dépôt, stades/équipements de loisirs, exploitation agricole, espaces végétalisés connexes à la voirie et espaces verts urbains, …)
L'ajout de ces espaces considérés permet d'ajouter 156,75 hectares au bilan de consommation d'espaces.
Cette mise à jour porte uniquement sur la consommation des espaces NAF, 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

Deux points nécessitent plus de justifications :

– le tableau en page 363 du rapport de présentation indique un bilan de consommation avant mise à jour de 333,76 ha. Le bilan inscrit en page 355 du RP, indique lui un total de 394,24 ha. La surface de 91,47 ha, correspondant aux surfaces autres, semble être inférieure à celle qu'elle devrait être (à priori environ 150ha) en tenant compte du tableau et de la cartographie de la page 362 sur les projets d'intérêt public.

– dans le bilan, les espaces à autres vocations tiennent compte de projets de nature différentes qui ont mis à contribution les ressources du territoire (carrières…), la production d'énergie renouvelable, ou encore l'enfouissement des déchets à Lapouyade. Dans les espaces ajoutés par l'OCS, il est tenu compte des chantiers, décharges/dépôt, stades/équipements de loisirs, exploitation agricole, espaces végétalisés connexes à la voirie et espaces verts urbains…etc.

Des éclaircissements sont donc attendus sur ces deux points afin de mieux évaluer l'enveloppe possible de consommation des espaces NAF pour la période future du PLUiHD.

5-2 Analyse des capacités foncières :

L'étude des disponibilités foncières menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD est présentée dans l'annexe 1 – étude de densification.

La méthodologie présentée s'appuie dans un premier temps sur la définition des enveloppes urbaines, puis sur l'identification des espaces libres au sein des espaces déjà urbanisés. Sur ce dernier point, le

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

PLUiHD reprend les travaux réalisés par le PETR du Grand Libournais dans le cadre de la révision du SCOT.

Le bilan de la capacité de densification dans les enveloppes urbaines fait apparaître un potentiel théorique de 13576 logements, rapporté à 8283 logements après application d'un coefficient de rétention foncière. Cette estimation est affinée par l'élimination de zones non constructibles ou soumises à des règles restrictives (notamment sur les divisions parcellaires) et le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine est finalement estimé à moins de 4141 logements.

Il aurait toutefois intéressant que l'étude de densification précise également la surface correspondante.

Le coefficient de rétention foncière présenté dans l'étude semble prendre en compte plusieurs facteurs : la réalité du marché foncier local et les contraintes au développement telles que la ressource en eau ou les capacités d'assainissements.
L'utilisation d'un coefficient de rétention foncière a vocation à prendre en compte la volonté d'un propriétaire à vendre un terrain. Ce coefficient sert à fiabiliser l'estimation du potentiel foncier réellement mobilisable dans un document d'urbanisme. Ce critère apparaît dans le document comme le premier paramètre pris en compte : "la réalité du marché local".
Le deuxième paramètre exposé (prise en compte des contraintes au développement) ne semble pas relever réellement de la rétention foncière. Ce deuxième paramètre crée une ambiguïté sur le terme utilisé de "rétention". Il semble s'agir plus généralement de la capacité à construire sur un terrain en fonction des contraintes, notamment environnementales, auxquelles il est soumis. Ce facteur semble déjà pris en compte dans la méthodologie d'identification du foncier présentée.

Par la suite, l'étude de densification présente les friches identifiées sur le territoire à travers l'application cartofriche. Finalement, seul un projet identifié sur Abzac, d'une surface de 15 186 m² dont le projet est détaillé dans les OAP (SECTEUR 1 « LES ARNAUDS »).

Les estimations réalisées dans le cadre de l'étude de densification montrent qu'avec un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine estimée à 4141 logements, 1766 logements en extension seraient à réaliser pour atteindre l'objectif de 5907 logements sur 12 ans (fourchette haute).

Ainsi, environ 70 % des nouveaux logements pourront être créés en densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, l'étude de densification aurait pu utilement reprendre les éléments relatifs à la remobilisation du parc existant (changements de destination et renouvellement urbain non quantifiées). L'estimation de ce potentiel de 4141 logements retenu par la collectivité apparaît ainsi sous estimée.

En parallèle, le rapport de présentation (explication du projet p 266 à 272) présente une analyse de la capacité d'accueil du PLUiHD.
Tout d'abord, une analyse des surfaces mobilisables (sans rétention) pour l'accueil de nouveaux logements a été réalisée et a pu mettre en évidence la possibilité de mobiliser environ 386 ha en zone U, 60 ha en zone AU et 0,5 en STECAL soit au total 446,5 ha. **Néanmoins, l'analyse du potentiel de logements qui en découle ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U.**
Si l'étude de densification estime le potentiel de logement en zone U à 8283 logements avant rétention puis à 4141 logements après rétention, le rapport de présentation indique un potentiel de 8052 logements avant rétention puis 5606 logements après rétention en zone U.
Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et remet en cause la volonté de la CALI à limiter l'étalement urbain puisque le potentiel relevé dans le rapport de présentation en zone U permettrait de réaliser 95 % de l'objectif de production de logements (5907 sur 12 ans).

En parallèle, le rapport de présentation estime un potentiel de 1324 logements en zone à urbaniser. Ce chiffre correspond à la somme du potentiel en logements précisé dans les OAP (entre 1255 et 1452 logements en zone AU).

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

Aussi, des zones classées 2AU ont été identifiées pour envisager des capacités de développement à un horizon plus lointain du PLUi-HD « 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. »

Étant donné la contrainte actuelle sur la ressource en eau et les travaux nécessaires à réaliser sur les réseaux, il semblerait que les secteurs identifiés en zone AU jouent déjà ce rôle de programmation différée sur le long terme, en conditionnant l'urbanisation de ces sites à l'amélioration de la desserte en eau, voire dans certains cas du réseau d'assainissement.

5-3 Cohérence du scénario de développement par rapport à la ressource en eau

Le PADD et une grande partie du dossier sont établis autour d'une hypothèse où la ressource en eau est suffisante et une autre où elle ne l'est pas. En revanche les pièces réglementaires permettent la réalisation du projet avec la capacité en eau suffisante et sans aucun garde fou.

Les zones U et 1AU permettent l'accueil de 6934 logements ce qui dépasse de 1000 logements les 5900 logements prévus au PADD si la ressource en eau est suffisante (et de 3000 si la ressource en eau n'est pas suffisante).

De la même manière, quelque soit le nombre de logements projetés (3050 ou 5900 logements) on ouvre les mêmes superficies à l'urbanisation (densification des zones U non estimée, 60 ha de zone AU habitat et 140 ha de zone pour l'activité économique).

L'objectif de consommation d'espace est fixé à 250 ha dans le PADD à horizon 2037, dans l'analyse de densification, il est de 235 ha à l'horizon 2030 (dont 95 ha consommés entre 2021 et 2024) et de 222 ha entre 2025 et 2037.

Les zones AU seront urbanisées à plus long terme et ne sont pas comptabilisées, ce qui pose la question de la maîtrise de l'ouverture à urbanisation en attendant la garantie de la ressource en eau pour tous.

La consommation d'espace est fortement réduite par rapport à 2011-2020 mais reste importante au vu du projet de la collectivité et surtout n'est pas cohérente avec les deux hypothèses liées à la ressource en eau.

Le zonage permettant la consommation de 227 ha sans compter les superficies mobilisables en U est cohérent avec le PADD qui vise une consommation de 250 ha.

Par contre, le zonage permet la réalisation de 6934 logements alors que le PADD avait pour objectif la production de 3050 à 5900 logements selon la ressource en eau. Selon le rapport, ce dépassement de 1048 logements est considéré comme un léger surcroît qui peut être compensé par les 1000 coups partis entre 2021 et 2024.

A noter ensuite que pour accueillir les 5853 habitants (sans eau) ou 12000 habitants (si eau) supplémentaires la collectivité indique qu'il faut 3600 logements supplémentaires, en toute logique les chiffres devraient être du simple au double et devraient occasionner une consommation d'espace en extension, elle aussi du simple au double avec des outils pour maîtriser l'ouverture à urbanisation.

Enfin, l'analyse de la consommation d'espace traite bien de l'habitat et de l'activité économique. Si les besoins sont estimés pour l'habitat (même s'ils sont peu clairs), la nécessité de produire 120 ha de zones d'activité ne comporte aucune explication sur les besoins, notamment sur leur impact en terme de consommation 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

5-4 La maîtrise foncière

Le diagnostic du PLUIHD de la CALI comporte un diagnostic foncier et une étude de densification traitant des différentes thématiques réglementaires. Le PADD affiche la volonté de la CALI à lutter contre l'étalement urbain. Pour cela, la maîtrise de la consommation d'espace nécessite la mise en place d'une stratégie de gestion en amont.

À ce titre, plusieurs modalités d'intervention pertinentes sont présentées dans les actions 2 et 3 du POA.

Il est à noter que l'objectif présenté dans ces actions consistant à accompagner les communes pourrait être complété par une formation/sensibilisation des élus et techniciens du territoire sur les outils de maîtrise de l'urbanisation.

5-5 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et densités

De manière générale, le PLUiHD aurait pu présenter un document de synthèse des OAP permettant de faciliter la lecture et l'analyse des secteurs identifiés.

Les OAP sont cohérentes en termes de potentiel de logements à produire en extension avec les capacités indiquées dans le rapport de présentation.

Des incohérences sont relevées dans le document : des secteurs d'OAP apparaissent dans le sommaire mais ne sont pas présents dans le document (Arveyres) ; des différences d'objectifs sur la programmation de logements sont affichés pour un même secteur (Secteur 13 sur Izon : 60 ou 75 logements, secteur 6 sur SaintDenis-de-Pile : 11 ou 14 logements).

Le PADD n'affiche aucun objectif de densité à respecter pour les nouvelles constructions. Dans le cadre des OAP, une densité moyenne de 25 logements/ha a été calculée, avec :
- une moyenne de 30,5 logements par hectare en zones U,
- une moyenne de 22 logements par hectare en zones AU.

De nombreuses orientations d'aménagement sont loin de ces estimations, surtout sur les communes rurales. A titre d'exemple, on relève : Abzac 50 logements sur 4ha, Cadarsac 4 à 6 logements sur 0,45 ha, Camps 6 à 8 logements sur 0,6ha, Vayres 15 à 25 logements pour 1,7ha .

Plusieurs OAP apparaissent comme pouvant réduire leurs périmètres (Eygreteau à Coutras, Laveau à Saint Médard de Guizieres,...) voire n'étant pas pertinentes pour être urbanisées (Champs du bois/Pont de Got à Les Peintures, Virles à Maransin, les Embeyres à Vayres) ou pouvant proposer une composition différente (Rue des Chataigniers à Camps sur l'Isle, Palard Ouest à Coutras et Rue Paul Valery à Saint Seurin sur l'Isle)

Les densités évaluées dans les secteurs d'OAP reprennent globalement les densités moyennes du SCOT. Toutefois, certains objectifs de densité paraissent peu ambitieux sur les OAP de communes rurales.

5-6 Amélioration du parc existant

L'action 11 relative à la requalification des centres anciens reprend les objectifs de réhabilitation de logements des l'OPAH-RU Coeur de Bastide à Libourne et multisites (Coutras, Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières) :

Dans le cadre de ces deux OPAH-RU, la mise en œuvre d'opérations de restaurations immobilières (ORI) est prévue. **Conformément à l'observation formulée au paragraphe II.1.c, la fiche action N°11 aurait pu reprendre l'action prévue sans la convention d'OPAH-RU-ORI multisites concernant l'étude préalable**

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 lancement du dispositif ORI visant à affiner le repérage et le calibrage de l'opération sur 12 immeubles répartis sur trois communes.

En parallèle, le POA à travers l'action 12 de lutte contre l'habitat indigne envisage un accompagnement des élus dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police de lutte contre l'habitat indigne, et également des propriétaires souhaitant réaliser des travaux ou des occupants en situation de mal logements ou sont proposées par le biais d'outils déjà en place. A noter que le nom de la plateforme Histologe citée dans la fiche action a changé de nom et correspond désormais à Signal Logement.

Cette fiche action mentionne également la mise en œuvre du permis de louer sur Libourne et Coutras, avec notamment l'autorisation préalable de la mise en location sur la bastide de Libourne. Sur ce dernier point, la Cali mène des investigations pour identifier les mises en location sans permis de louer ou malgré un refus de permis de louer, des amendes pouvant être prononcées par la collectivité.

Cette action coercitive de recherche et de sanction de propriétaires bailleurs qui ne respectent pas l'obligation de demander un permis de louer avant la mise en location pourrait figurer dans les modalités d'intervention de la fiche action.

Par ailleurs, les copropriétés font l'objet d'une attention particulière dans la fiche action n°10 sur lesquelles un programme opérationnel de prévention d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est envisagé. Cet outil vise à améliorer la connaissance fine du parc, à identifier les fragilités, à créer un réseau d'acteurs et à accompagner les copropriétés selon leurs besoins. **Il conviendra de préciser les indicateurs de suivi envisagés par la Cali dès la mise en œuvre de ce dispositif**

En synthèse :

- Des éclaircissements sont attendus sur le bilan de consommation des espaces, afin de mieux évaluer l'enveloppe possible de consommation des espaces NAF pour la période future du PLUiHD.

- L'étude de densification présente une estimation en nombre de logements mais aurait pu préciser également la surface correspondante. Il sera aussi nécessaire de mieux expliquer le terme de « rétention foncière » qui apparaît ici peu approprié.

- Elle devrait aussi reprendre les éléments relatifs à la remobilisation du parc existant (changements de destination et renouvellement urbain non quantifiées) car le potentiel retenu par la collectivité apparaît ainsi sous estimé.

- Dans le rapport de présentation, l'analyse du potentiel de logements ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U. Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et remet en cause la volonté de la CALI à limiter l'étalement urbain.

- Étant donné la contrainte actuelle sur la ressource en eau et les travaux nécessaires à réaliser sur les réseaux, il semblerait que les secteurs identifiés en zone 1AU jouent déjà ce rôle de programmation différée sur le long terme, en conditionnant l'urbanisation de ces sites à l'amélioration de la desserte en eau, voire dans certains cas du réseau d'assainissement.

- Le PADD et une grande partie du dossier sont établis autour d'une hypothèse où la ressource en eau est suffisante et une autre où elle ne l'est pas. En revanche, les pièces réglementaires permettent la réalisation du projet avec la capacité en eau suffisante et sans aucun garde fou.

- La consommation d'espace est fortement réduite par rapport à 2011-2020 mais reste importante au vu du projet de la collectivité et surtout n'est pas cohérente avec les deux hypothèses liées à la ressource en eau.

- De manière générale, le PLUiHD aurait pu présenter un document de synthèse des OAP permettant de faciliter la lecture et l'analyse des secteurs identifiés.

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

- Bien que reprenant globalement les densités moyennes du SCOT, certains objectifs de densité paraissent peu ambitieux sur les OAP de communes rurales.

- Concernant l'amélioration du parc existant, il conviendra de préciser les indicateurs de suivi envisagés par la Cali dès la mise en œuvre de ce dispositif.

6 – QUALITÉ DE L'AIR, MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES

6-1 Adaptation et atténuation des effets du réchauffement climatiques

Le PLUi-HD aurait pu émettre les prescriptions suivantes :

- Penser la place de l'arbre dans les zones déjà urbanisées, créer des îlots, des corridors de fraîcheur, favoriser la circulation de l'air ;
- En sus de réduire la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux bioclimatiques dans la construction des bâtiments réduire les dégagements de chaleur en diminuant les besoins d'utilisation des systèmes chaud et froid ;
- Trouver un équilibre entre végétaliser les toitures et installer des systèmes de production d'énergie solaire photovoltaïque ;
- Remplacer les matériaux des routes par des matériaux adaptés à la chaleur à chaque opération de rénovation ;
- Eviter l'imperméabilisation des sols des équipements (parkings…).

6-2 Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Le PLUI-HD aurait pu favoriser la limitation de l'impact et conforter l'intégration de la performance énergétique dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti en :

- Priorisant dans son règlement l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, réutilisés ou locaux (objectif 52 du SRADDET) ;
- Développant le principe de l'orientation bioclimatique qui doit être intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante dans toutes les zones ;
- Intégrant la rénovation de l'éclairage public des bâtiments.

Conformément au DOO du SCOT (prescription p.21 et recommandation p.46), le PLUi-HD aurait dû fixer des critères de performance énergétique des bâtiments ou de consommation énergétique de certaines zones à suivre au moyen d'indicateurs. Des règles énergétiques allant au-delà de la réglementation en vigueur auraient ainsi pu être fixées afin d'être prises en compte par les aménageurs et porteurs de projets.

6-3 Développement des EnR

Le règlement du PLUi-HD, encourage l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie..) sans en définir un cadre ou accompagnement réglementaire.

Le PLUi-H aurait pu définir une OAP thématique « Energie » ou « Climat Air Energie ».

1 – Réseaux de chaleur et froid

Le PLUi-HD aurait dû contribuer à développer l'implantation des réseaux de chaleur sur le territoire :

- En réalisant une évaluation du potentiel de développement des réseaux de chaleur et froid à verser dans le rapport de présentation ;

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 établissant des règles ne portant pas préjudice, voire favorisant l'implantation de réseaux.

2 – Installations photovoltaïques

Le règlement du PLUi-HD aurait pu intégrer les dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme quant à l'obligation d'installation d'ombrières sur des parcs de stationnement de plus de 500 m² et l'obligation de la loi du 10 mars 2023 (article 40) relative à l'installation d'ombrières sur au moins 50 % de tout parking existant de plus de 1 500 m².

3 – Méthanisation

Pour identifier des zones propices au développement des projets, différents paramètres auraient pu être intégrés, notamment : le gisement méthanisable, la disponibilité des réseaux, les besoins en énergie et la sensibilité de l'environnement immédiat

6-4 Bruit

Le document ne fait pas état d'un inventaire des sources de nuisances sonores (infrastructures, activités économiques, loisirs bruyants...), des secteurs à enjeu (zones au voisinage des infrastructures de transport, zones au voisinage des activités bruyantes, zones à dominante d'habitation, parc, jardin, zones de détentes, zones calmes), de bâtiments sensibles au bruit (habitation, établissement d'enseignement, de soins et d'action sociale) ni des zones de silence.

Il indique seulement le nombre de secteurs à enjeux, le nombre de bâtiments sensibles au bruit et le nombre de personnes exposées au bruit qui ont été recensés lors des PPBE de 1ère et 2ème échéance sans indiquer les actions qui ont été réalisées et qui seront à réaliser pour limiter les nuisances sonores.

Les textes déterminant l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis du bruit des transports terrestres, rappelés ci-dessous, devront être mentionnés :

- pour les bâtiments à usage d'habitation : selon les dispositions du Titre II de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêtés des 23 juillet 2013 et 3 septembre 2013.
- pour les bâtiments d'enseignement : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique.
- pour les bâtiments de santé : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique.
- pour les hôtels : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, dont l'article 5 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique.

6-5 Mobilités

1 – Remarques générales

Le document répond partiellement aux objectifs réglementaires fixés par la loi LOM. En effet les enjeux liés à l'accessibilité, à la sécurité routière (modération de vitesse, sensibilisation) ou encore au stationnement sont, soit partiellement traités, soit non présentés dans le document.

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

Il aurait été opportun que le PLUi-HD indique comment ces 11 objectifs ont été pris en compte et les mesures concrètes qui en découlent. Ainsi, à la lecture des documents, les objectifs suivants n'apparaissent pas de façon suffisamment claire :

- L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part, en tenant compte de la nécessaire limitation de l'étalement urbain ;
- Le renforcer la cohésion sociale et territoriale, en particulier concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- L'optimisation de l'usage du réseau principal de voirie, en particulier concernant l'information des usagers sur les conditions de circulation ;
- L'organisation du stationnement pour l'ensemble du territoire de l'EPCI ;
- Les actions mises en œuvre pour faciliter les mobilités scolaires ;
- La prise en compte de la santé dans le développement de l'usage des modes actifs (qualité de l'air, sédentarité, bruits...)

2 – Focus sur l'accessibilité

Le rapport de présentation et le PADD évoquent une annexe accessibilité qui ne se trouve pas parmi les pièces fournies. Les articles L151-47 du code de l'urbanisme et R1214-1 du code des transports indiquent que le plan de mobilité (PDM) doit comporter le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics applicables sur le territoire de l'EPCI ainsi que les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre pour améliorer l'accessibilité des réseaux des transports publics aux personnes handicapées et à mobilité réduite.
Ce volet est dans l'ensemble peu traité dans les différents documents et ne met pas en avant une politique de la collectivité ambitieuse en la matière. L'inclusion des personnes à mobilité réduite (PMR) dans le territoire doit se poursuivre au-delà de la mise en accessibilité des bâtiments en travaillant sur l'accessibilité de l'espace et des transports publics à travers les plans de mise en accessibilité de la voirie (PAVE) et les schémas directeurs d'accessibilité – agendas d'accessibilité programmée (SD'AP).

3 – Le règlement écrit

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, le règlement pourrait, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logement locatif intermédiaire, des EHPAD et de résidences universitaires.
Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions des logements précités. Or, il est imposé p.24 du règlement, la construction de 2 places par logement nouveau pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

4 – Le POA mobilités

Volet 1 – Attractivité des offres de transports collectifs

Action 1.2 : Créer des voies multimodales sur les axes convergeant vers le PEM

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 actions pour garantir l'accessibilité de la gare par les piétons et les PMR de façon confortable et sécurisée auraient pu être précisées.

Concernant les aménagements cyclables, il aurait été opportun de préciser que le choix des aménagements (séparé ou en mixité) doit être réalisé en conformité avec les recommandations du CEREMA et en fonction des conditions réelles de circulation (comptages et mesure de la V85).

La mise en place de jalonnement pour les itinéraires piétons et cycles ne doit pas être oubliée.

Il serait opportun de prévoir des aménagements cyclables et sécurisés dans l'aménagement des parkings relais.

Si l'accessibilité du PEM de Libourne est une action prioritaire, il conviendra de réaliser une réflexion similaire sur les autres gares et haltes du territoire.

Volet 2 – Espaces publics et mobilités actives

Action 2.1 : Mettre en œuvre une stratégie cyclable globale à l'échelle de la CALI

Il aurait pu être prévu dans la sous-action « Développer le stationnement vélo »,le déploiement de stationnements sécurisés de vélos dans les gares, conformément au décret n° 2021-741 du 8 juin 2021 pris en application de l'article L. 1272-2 du code des transports et son annexe.

Le jalonnement devra faire partie intégrante des aménagements réalisés.

Action 2.3 : Réaliser et mettre en œuvre des plans de circulation dans les zones agglomérées

Cette action pourrait être associée à une réflexion sur les stationnements avec la réalisation et la mise en œuvre de plans de stationnements pour donner une place sécurisée aux modes actifs.

Action 2.4 : Repenser la logistique urbaine et les livraisons en ville

Concernant la sous-action « Faire évoluer la réglementation », il conviendra de prendre toutes les précautions qui s'imposent concernant les restrictions de gabarit et de tonnage sur les axes dédiés au passage des transports exceptionnels (D1080, D910 entre autres) dont la liste est disponible au lien suivant :*https://www.gironde.fr/sites/default/files/2024-01/2-%20Itin%C3%A9raire%20pr%C3%A9cis%20-%20Convention%20CD33%20-%20DDT24.pdf*).

Action 2.5 : Sécuriser les conditions de déplacement sur le territoire

Concernant la sous-action « créer des perméabilités piétonnes et cycles », il conviendra d'étendre cette réflexion à l'ensemble du territoire en plus des nouveaux projets d'aménagement.

Concernant la sous-action « sécuriser les points d'arrêt du réseau Calibus », il conviendra de s'assurer également de leur accessibilité par les PMR.

Concernant la sous-action « sécuriser les passages à niveau », il conviendra de s'assurer du bon niveau de sécurisation des passages à niveau empruntés par les transports scolaires.

L'action pourrait préciser une sous-action concernant l'obligation réglementaire (article L.118-5-1 du code de la voirie routière) de suppression avant le 31 décembre 2026 des places de stationnement pour les véhicules motorisés dans les 5 mètres en amont des passages piétons. Un indicateur annuel de suivi sur le pourcentage du nombre de passages piétons traités sur le nombre de passages piéton pourrait y être associé.

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'indicateur «taux d'accidentalité » pourrait être précisé conformément aux objectifs réglementaires des PDM en précisant qu'un suivi spécifique des accidents impliquant les usagers les plus fragiles (piétons, cyclistes, engins de déplacements personnels.) sera réalisé.

5 – Les OAP

Les OAP sectorielles et habitat et équipement & économie auraient pu être plus incitatives concernant l'aménagement d'infrastructures cyclables conformes aux recommandations du CEREMA. Elles pourraient également proposer un cahier de recommandation sur le partage de la voirie, les revêtements conseillés, le traitement des intersections selon l'emprise et les usages attendus de la voie. Il aurait été opportun qu'elles rappellent les obligations de l'article L228-2 du code de l'environnement relatif aux obligations d'aménagements en cas de rénovation ou de réalisation de voies urbaines.

Une attention particulière doit être portée à la mise en œuvre d'assises d'aménagements cyclables perméables au eaux. En effet, ces revêtements nécessitent un entretien exigeant sous peine de se détériorer rapidement et d'affecter leur pérennité.

Les OAP pourraient également indiquer certains éléments tels que :

- la sécurisation des infrastructures de stationnements des vélos dans les bâtiments (arrêté du 30 juin 2022 et guide associé ici : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_stationnement_velo_constructions.pdf) ;
- pour les stationnement :
  - L'obligation de mise en œuvre de stationnements adaptés aux PMR sur l'ensemble de la commune (décret n°2006 du 21/12/2006) ;
  - Les obligations relatives à l'accessibilité des places de stationnement équipés de dispositifs de recharge (arrêté du 27/10/2023) ;
  - Les obligations relatives à la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrages pour certains parcs de stationnement (articles L111-19-1 du code de l'urbanisme et L171-4 du code de la construction et de l'habitat).

6 – Le rapport de présentation incidences – mesures – indicateurs

Le tableau des indicateurs p.733 ne comporte qu'un indicateur pour la partie mobilités, transport. Cet indicateur, bien que pertinent, pourrait être évalué annuellement avec les données concernant les trajets domicile travail publiées par l'INSEE.

D'autres indicateurs pourraient être envisagés, par exemple :

- Nombre d'usagers des transports Calibus ;
- Nombre de voyageurs en gare SNCF (en lien avec la SNCF) ;
- Nombre de covoitureurs (via le registre de preuve de covoiturage) et du taux d'occupation des parkings dédiés au covoiturage ;
- Nombre de plan de mobilité employeurs mis en œuvre sur le territoire ;
- Suivi de l'accidentologie routière et notamment des usagers les plus vulnérables ;
- Suivi des actions réalisées dans le cadre des PAVE ;
- Suivi de la mise en accessibilité des arrêts de transports en commun ;
- Suivi des aménagements cyclables réalisés ou rénovés selon leur typologie ;
- Suivi du déploiement des IRVE 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

- Suivi du téléversement des aménagements cyclables dans la BNAC (base nationale des aménagements cyclables) et dans la BNSC (base nationale des stationnements cyclables) (transport.data.gouv.fr) ;
- Suivi des trafics vélos sur les axes principaux ;
- Suivi de l'usage des vélos en libre service.

En synthèse,

- Le traitement des thèmes abordés dans ce chapitre (mobilité, ENR, adaptation au changement climatique) aurait pu être plus aboutis dans le PLUi-HD, en prenant en compte les observations formulées ci-dessus.
- Toutefois, 2 points devront être rectifiés :
  - Le rapport de présentation et le PADD évoquent une annexe accessibilité qui ne se trouve pas parmi les pièces fournies.
  - Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logement locatif intermédiaire, des EHPAD et de résidences universitaires.. Or, il est imposé p.24 du règlement, la construction de 2 places par logement nouveau pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

7 – RISQUES

7-1 Risques référencés :

1- Risque inondation - Débordement de cours d'eau

Le territoire est particulièrement concerné par le risque inondation principalement par les débordements des cours d'eau principaux : la Dordogne, l'Isle et la Dronne.

Le PLUi-HD doit prendre en compte directement le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Adour Garonne 2022-2027 (PGRI). Celui-ci renforce les conditions de prise en compte des risques d'inondation et notamment celles par débordement de cours d'eau et par ruissellement sur les territoires concernés couverts ou non par des PPRI, à une échelle géographique pertinente, celle du bassin hydrographique ou d'un groupement de bassins Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Le document devra se conformer aux dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour Garonne et être complété avec les objectifs stratégiques de ce dernier :

- veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…) ;
- poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ;
- poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;
- poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;
- gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- **améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.**

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, 45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.
Le PGRI renforce les conditions de prise en compte des risques inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et de ruissellement.

2- Risque feux de forets

Plusieurs communes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Libournais sont identifiées comme étant à dominante forestière : Bayas, Chamadelle, Les Eglisottes-et-Chalaures, Le Fieu, Lagorce, Lapouyade, Maransin, Porchères, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Tizac-de-Lapouyade.

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie. Parmi les zones situées en aléa incendie de forêt, les zones urbaines denses sont considérées comme peu vulnérables aux incendies de forêt en continuité desquelles un développement des enjeux est possible. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt et l'ajout de nouveaux enjeux dans ces zones est à proscrire.

Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, **il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée l'ensemble du massif forestier du territoire.**

A noter que le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie annexé dans la pièce 7.4 « risques et nuisances » est à mettre à jour par la version du 7 juillet 2023 approuvée après les grands incendies de 2022.

3- Risque industriel

Le rapport de présentation évoque l'existence d'un PPI (plan particulier d'intervention) sur la commune d'Izon alors qu'aucune installation classée à haut risque (SEVESO) n'y est recensée.

7-2 Les projets référencés dans le plu

1- Opérations d'Aménagements Programmées (OAP) – Habitat et Equipement

ARVEYRES : 4 secteurs « rue de l'église », « Lespinasse », « chemin de Lande » et « Brondeau » :

- Il manque le détail du secteur de Lespinasse dans le dossier OAP de la commune d'Arveyres
- Par ailleurs, dans le dossier OAP équipement, économies, l'OAP du « Barrail du Baron »

Le secteur UY est à vocation d'activités, hors zone inondable (PPRi).

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

Extrait OAP du barrail du baron

La zone d'activité est située sur la partie blanche, toutefois il faudra veiller lors de la création des voiries à respecter les prescriptions du PPRI en zone rouge.

ESPIET

<u>Aménagements :</u>

* <u>secteur « la Gueynotte »</u> pour un projet d'implantation de 8 à 10 logements

Le projet est en continuité d'urbanisation, et le linéaire d'interface urbanisation/forêt est très peu augmenté. Toutefois la proximité de ces projets avec un massif boisé de plus de 7 hectares les rend sensibles au feu de forêt. Le projet doit prévoir des dispositions de nature à prévenir le risque feu de forêt : à l'interface de la forêt, une zone tampon, non construite suffisamment large et isolant les habitations du massif doit être aménagée

OAP la Gueynotte

Il est indiqué dans le dossier d'OAP qu'une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent et, il **est rappelé la nécessité de prendre en compte le risque feu de forêt avec les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)**

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

Le dossier détaille 14 OAP tandis que la cartographie en montre 15 , une grande majorité est située dans le bourg d'Izon

LAGORCE

Le projet d'OAP prévoit l'implantation de 18 à 24 logements, sur une surface minimale de 5000 m²

OAP Lagorce

À proximité immédiate d'un massif boisé de plus de 40 hectares, les habitations sont dispersées en plusieurs hameaux , il faudra prévoir une bande isolante, isolant suffisamment l'OAP de la bande forestière

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

6 OAP sont prévues sur la commune de Libourne, seule l'OAP « les chais » est dans un secteur à risques (risque d'inondation), les autres ne sont pas concernées par les risques.

L'OAP « les chais » concerne la requalification du secteur pour permettre la reconversion du site et implanter 240 logements. Le dossier d'OAP précise que le site est concerné par le PPRI et que celui-ci vaut servitude d'utilité publique et appelle donc à la conformité.

L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur plusieurs tranches dont la superficie minimale ne pourra être inférieure à 790 m².

Les chais sont en grande partie situés en zone rouge et bleu du PPRI de Libourne des aménagements sont possibles sous réserve de respecter les prescriptions du règlement.

Dans le cadre de changement de destination le PPRI précise :

« - en zone rouge :

- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter les l'exposition au risque. Seule, une extension limitée est autorisée , cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :
  - surface maximum de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence,
  - dans la limite d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence,
  - pour les activités économiques situées dans un secteur géographique où la hauteur est inférieure ou égale à 1mètre en crue de référence cette extension pourra être d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol à condition d'en limiter la vulnérabilité.

- en zone bleu :

- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence[2] n'aient pas une vocation de logement.

- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que :
  - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de référence,
  - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.

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

ST ANTOINE SUR L'ISLE

RAS au titre des risques, l'OAP d'équipement public et d'intérêt collectif ne représente pas un risque de feu de forêt, il faudrait éviter d'implanter une haie contre la partie Nord-Est qui est à proximité d'un massif boisé assez dense.

ST DENIS DE PILE :

8 secteurs sont identifiés

OAP route de Lussac

La commune devra s'attacher à respecter les prescriptions du PPRI pour la portion Nord-Ouest du site qui est en zone bleu du PPRI.

* Même analyse pour **l'OAP de l'avenue du Général de Gaulle**, voir cartographie 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

ST SEURIN SUR L'ISLE :

- **rue Paul Valéry, la partie Nord de la parcelle est située en zone rouge du PPRI,** si le projet s'étend jusque dans ce secteur, il sera soumis à l'application du règlement du PPRI. De plus, la parcelle est à **proximité immédiate d'un massif boisé de 8 hectares**, une bande inconstructible suffisamment large isolant les bâtis du massif boisé devra être réalisée afin de limiter la propagation du feu.

OAP rue Paul Valéry, massif boisé à proximité d' environ 8 hectares

extrait PPRI ST SEURIN SUR L'ISLE

Le dossier d'OAP précise bien que le site est concerné par la zone rouge du PPRi, au niveau de la frange Nord. L'aménagement du site doit être conforme au règlement écrit associé au PPR. Toutefois, le projet ne prend pas suffisamment en compte le risque de feu de forêt, il précise :

« Un espace tampon est attendu sur la frange Nord du site, sur une profondeur minimale de 30 m. Inconstructible, et prenant appui sur la zone rouge du PPRi applicable, celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé afin de conserver un caractère nature », **la distance de la bande prévue est insuffisante.**

2- Les changements de destination et emplacements réservés

a) Changements de destination

ARVEYRES

Les bâtis sur les parcelles ZA30, ZP17, ZP27, vocation « habitat », les bâtis sont situés en zone rouge du PPRI, il faudra donc se reporter aux prescriptions du PPRI qui sont les suivantes :

« Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, **à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil** ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter les l'exposition au risque. »

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 : parcelle A465, une petite partie est zone rouge, voir la cartographie ci-après :

si le projet de changement de destination du bâti est en zone rouge, il devra respecter les prescriptions du PPRI.

DAIGNAC B5 / habitat

Comme le montre la vue aérienne seul le bâti en orange est référencé en zone construite, le projet s'implante dans un massif forestier dense, cette zone pourrait être identifiée comme sensible au risque de feu de forêt. La transformation d'un bâti en habitation est de nature à ajouter des enjeux dans une zone déjà fortement sensible : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit.

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 : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit (34 m sur la partie Ouest, 26 m partie Est)

LAGORCE : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit.

LAPOUYADE :

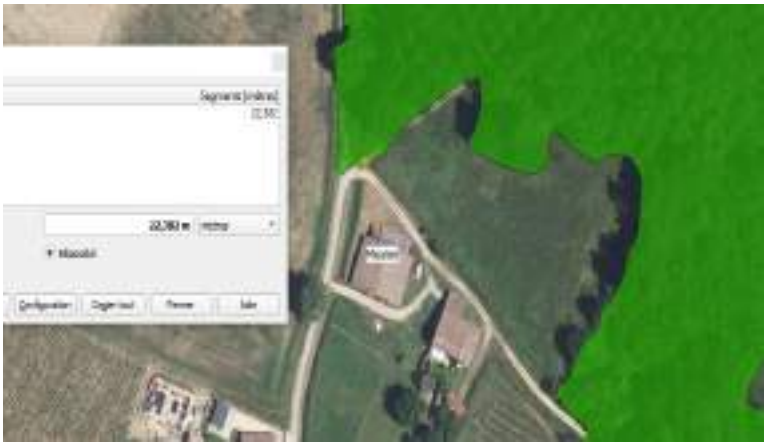
WC28 l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit, le secteur isolé étant encerclé par de la forêt

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

ZA 87 secteur peu dense en bâtis, ajout d'enjeu dans un secteur fortement boisé

MOULON :

Parcelle AP 7, changement de destination pour de l'habitat :



Le changement de destination représente l'augmentation de la vulnérabilité du site, l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit.

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

- POMEROL: RAS pour les bâtis proposés à un changement de destination, sauf pour le bâti B489, situé à côté d'un massif de plus de 3 hectares Avis défavorable, le changement de destination est de nature à augmenter la vulnérabilité

ST GERMAIN DU PUCH :

Bâti AC8 à côté d'un massif de plus de 1,2 hectares de faible superficie et non connecté à un autre massif environnant, le changement serait possible sous réserve d'appliquer le respect des OLD.

-

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 DE LAYE

Bâti sur la parcelle WA157 situé à proximité immédiate d'un important massif boisé, secteur peu urbanisé ; l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit

SAINT QUENTIN DE BARON :

Ce bâti situé sur la parcelle AH225, est légèrement concerné par la zone BG du PPRMT de cette commune (voir plans ci-dessous), c'est une zone référencée comme ayant connu des glissements de terrain, il faudra donc se conformer au règlement du PPRMT.

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 :

Les deux bâtis de la parcelle D 1765 sont situés en zone forestière dense, ajout d'enjeux isolés, l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit

VAYRES

3 bâtis font l'objet d'une demande de changement de destination sur la parcelle AS368, ces bâtis sont situés entre 30 et 40 mètres du massif boisé, les parcelles voisines de nature agricole peuvent réduire la probabilité de la diffusion du risque incendie et la bande déboisée devra être conservée et les OLD respectée.

b) Emplacements réservés

- EGLISOTTES ET CHALAURES : L'extension de la Station d'épuration est située en partie en zone rouge du PPRI, le règlement précise :

« - article 1.1. -Sont interdits:

Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2.

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

La zone rouge inclut la zone la plus exposée, où les inondations exceptionnelles sont redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux. De plus, en secteur non urbanisé, cette zone préserve le champ naturel d'expansion de crue centennale afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval.

Article 1.2. -Sont toutefois admis:

- Sont autorisés sur les constructions existantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixées en annexe : « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ».

- La rénovation qui est autorisée à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque sans augmenter le nombre de logements. Les-dits travaux s'inspirent de la réglementation prescrite au chapitre 2 -article 1.2.

- **Une extension inférieure à 10 m2. »**

Au vu de l'implantation de la STEP, son extension paraît difficilement réalisable, étant donné qu'une grande partie est concernée par la zone rouge du PPRI.

- GENISSAC l'ER 6 relatif à la création d'un espace touristique se situe en zone rouge, ci-après extrait du règlement :

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ;

Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la côte de référence[1]. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis) ;

- **ST GERMAIN DU PUCH,** beaucoup d'ER relatifs à l'élargissement de voirie sont situés dans des zones du PPRMT, il faudra donc s'attacher à respecter les prescriptions de son règlement.

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

- **ST QUENTIN DE BARON**, même remarque que ce soit pour la voirie et la création d'un nouveau cimetière, se référer au règlement du PPRMT

De façon générale le PLUI-HD de la CALI démontre une bonne prise en compte des risques, notamment avec la prise en compte d'études liées à des cours d'eau secondaires. **Toutefois certains projets devront être revus afin de prendre en compte le risque incendie de feu de forêt qui a évolué suite aux grands incendies de 2022.**

Enfin, **il est aussi primordial de mettre en corrélation le PLUI-HD avec les grands axes du PGRI 2022-2027 Adour-Garonne.**

8 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux
- Qualité et usage des sols et sous-sols
- Qualité de l'air
- Qualité de l'environnement sonore

8-1 Qualité et gestion des eaux

27 captages d'eau de consommation humaine, dont 22 actifs, sont répertoriés sur le territoire intercommunal.

Dans la liste des servitudes fournie, sont absents les forages LES DAGUEYS et SABATIE à LIBOURNE, FERCHAUD à SAINT-DENIS-DE-PILE, COMMUNAL 2 à SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE, O-I MANUFACTURING F1 et F2 à VAYRES.

Par ailleurs, le PLUi présente la problématique liée à accès à la ressource en eau sur le territoire et notamment les difficultés connues sur la partie Sud Libournais. Aussi, **il convient de rappeler que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE en vigueur.**

En tout état de cause, l'élaboration du PLU ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau et notamment l'ensemble des prescriptions assorties aux périmètres de protection.

A ce titre, l'ensemble des données en vigueur relatives aux captages d'eau destinée à la consommation humaine et notamment les arrêtés instaurant les périmètres de protections sont disponibles sur **l'outil cartographique Cart'Eaux : https://carto.atlasante.fr/1/carteaux_projet_partenaires_c.map.**

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

8-2 Alimentation en eau potable

Le PLUi-HD couvre le territoire de la communauté d'agglomération du Libournais qui comprend 45 communes. Les projections démographiques en 2037 (12 ans) sur le territoire couvert par le PLUi varient entre 100 742 et 106 924 habitants, soit un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants. Cet accueil de population se traduira, entre autres, par une production de logements neufs importante : entre 4 952 et 8 012. **Compte tenu des enjeux du territoire, le document vise une augmentation de population de 7 420 (chiffre indiqué dans les études « eau potable » p.71 du *RP_incidences_mesures_indicateurs)* habitants et une production maximale de 5 900 logements.**

A. État des lieux

20 forages assurent l'alimentation de la CALI en eau potable. La gestion de la ressource en eau potable est réalisée par six syndicats au sein de 3 Unités de Gestion (UG). Mis à part 5 forages, l'ensemble des ouvrages puisent en nappe déficitaire « Éocène Centre » de par leur situation géographique.

- SIEPA du Nord Libournais : Ce syndicat respecte les autorisations réglementaires.

- SIAEPA Vallée de l'Isle et de la Dronne : *(voir l'annexe et la synthèse du dépassement des autorisations)*

Le SIAEPAVID est composé de 3 secteurs : Vallée de la Dronne, Vallée de l'Isle, Eglisottes et Chalaures. Au regard des volumes annuels autorisés à l'échelle du syndicat, toutes Unités de Gestion confondues, celui-ci respecte ses obligations réglementaires en 2023. Cependant à l'échelle de chaque Unité de Gestion, les volumes autorisés sont dépassés sur les UG « EOCENE CENTRE » et « CAMPANO – MAASTRICHTIEN NORD ».

Les forages prélevant dans l'« Éocène Centre » (Unité de gestion déficitaire) atteignent des volumes cumulés de 402 106 m³ pour un volume annuel autorisé en conditions normales de 200 000 m³. Pour cette UG une modalité d'exploitation en « mode dégradé » portant le volume annuel autorisé à 600 000 m³, est notifiée dans l'arrêté. Cependant, ce mode d'exploitation ne doit pas être considéré comme pérenne.

Le forage du secteur Eglisottes-et-Chalaures atteint un volume prélevé de 235 458 m³ dépasse ses autorisations de 85 456 m³. Ce volume, ajouté à celui du forage « Rolland » porte le volume prélevé dans la ressource « Campano-Maastrichtien » à 834 385 m³, dépassant le volume autorisé sur cette UG.

Les **différents secteurs de ce syndicat ne sont pas interconnectés.** Cela signifie que les forages dépassant leurs autorisations ne peuvent pas être compensés par ceux ayant une capacité résiduelle. Au total, en conditions normales d'exploitation, les dépassements sur ce syndicat s'élèvent donc à 436 490 m³ dont 202 106 m³ dans l'UG « Éocène Centre » déficitaire.

Des actions ont été engagées pour régulariser la situation : la réalisation d'un schéma directeur AEP est en cours. Le diagnostic du réseau a déjà été réalisé et des pistes d'amélioration sont constatées (amélioration du rendement, baisse de pertes en eau, travaux, etc.).

Cependant, le rendement à l'échelle du syndicat est faible, en moyenne 64,6 %. Un travail conséquent est à entreprendre vis-à-vis des pertes, qui pourrait, selon leur prévision, leur permettre de se maintenir sur un niveau équivalent de prélèvement en 2040 (augmentation de population prise en compte).

- SIAEPA de la Région d'Arveyres : Le syndicat d'Arveyres est également **non-conforme vis-à-vis de ses prélèvements en 2023 (environ + 250 000m3). Il dépasse ses autorisations depuis 2021 de façon significative (+ 100 000 m3/an).**

- SIEA Est Libournais : Ce syndicat fait l'objet d'un APMD rédigé en 2022 pour le dépassement de volume et **doit être contrôlé cette année pour s'assurer de leur retour à la conformité**. Le diagnostic AEP date de 2008.

- CALI : Ce syndicat respecte les autorisations réglementaires.

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

Pour conclure sur l'état des lieux, sur l'ensemble du territoire, le volume consommé de l'ordre de 100 m³ par habitant est trop important. À titre d'exemple, pour Bordeaux Métropole, le volume consommé est d'environ 80 m³/hab. Il en est de même pour les volumes de pertes en réseau (ILP - Indice Linéaire de Perte en réseau/rendement).

B. Projet de développement démographique et économique du PLUI-HD

Le document présente une étude de projection théorique de l'urbanisation du territoire de la CALI en cumulant les volumes annuels potentiels estimés nécessaires pour l'accroissement démographique, le développement économique et d'une nouvelle offre de services (implantation d'une nouvelle unité de la Sécurité Civile, maison de retraite, etc.). **Il apparaît que les capacités résiduelles mobilisables sont insuffisantes au regard des données de prélèvement observées sur la ressource en 2023 et du développement projeté à horizon 2037 :**

- sur le « SIAEPA de la Région d'Arveyres » :
  - Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 1814 habitants
  - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : 0 (les autorisations pour ce syndicat sont dépassées)
- sur le « SIEA de l'Est du Libournais » :
  - Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 21 habitants
  - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : 0 (les autorisations pour ce syndicat sont dépassées)
- sur le SIAEPAVID (non analysé dans le PLUI-HD) :
  - Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 941 habitants
  - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : Inconnue. (Une étude de disponibilité doit être réalisée afin de déterminer quelles sont les ressources mobilisables dans chaque secteur, sans dépasser les autorisations réglementaires par Unité de Gestion)

Le PLUI-HD indique la mise en place de plusieurs mesures destinées à améliorer la disponibilité de la ressource :
- Le document propose 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 document ;
- développement urbain regroupé ;
- mise en place obligatoire d'un système de récupération des eaux pluviales.

→ à l'échelle de chaque syndicat des mesures sont engagées :
- recherche de fuites et modernisation des réseaux ;
- sensibilisation et pratiques hydro-économes ;
- recherches de ressources de substitution ;
- mise en place de modalités de télérelevés ;
- mise en place de nouvelles ressources. *Ex : « alluvions Dordogne »*

Les mesures seront mises en place progressivement et les bénéfices pouvant en résulter ne seront quantifiables qu'à moyen et long terme. L'utilisation d'un apport de substitution ne constitue pas une ressource exploitable supplémentaire et ne permettrait pas d'augmenter les prélèvements en eau potable.

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

C. Analyse du projet

Rappel : **Le SAGE Nappes profondes indique, concernant les unités de gestions déficitaires : «** *les prélèvements sont largement supérieurs au VMPO. L'unité est considérée comme étant en "mauvais état" à grande échelle. Le retour à une situation plus équilibrée est prioritaire (échéance 2021 ou à défaut 2027)*. La restauration du "bon état quantitatif" des nappes du SAGE impose une réduction des prélèvements [...] sur Éocène centre de manière à respecter le VMPO de cette unité de gestion.

Malgré les engagements du PLUi-HD à procéder à une urbanisation assujettie à la disponibilité de la ressource en eau potable (recours au classement 2AU), on remarque que, sur certains territoires concernés, **plusieurs secteurs sont ouverts à l'urbanisation à court terme** (secteurs classés 1AU ou U, couverts, ou non par des OAP). Sur les territoires couverts par des syndicats, aujourd'hui non-conformes (SIEA Est Libournais ; SIAEPA de la Région d'Arveyres ; SIAEPAVID : Secteur Eglisottes et Chalaures), il est prévu d'accueillir plus de 25 % de la population supplémentaire attendue (1905 habitants), et ce, sans prendre en compte les dépassements des forages dans les autres secteurs du SIAEPAVID.

L'urbanisation sur ces secteurs doit impérativement être soumise à la disponibilité de la ressource en eau potable. De plus, l'étude de disponibilité doit être réalisée au regard des perspectives d'urbanisation de l'ensemble des communes membres des différents syndicats et non seulement celles faisant partie de la CALI. Pour exemple, le SIAEPA de la Région d'Arveyres comprend 18 communes membres. Seulement 11 sont concernées par le PLUI-HD.

D. Attendus

Il convient impérativement de revoir le projet de PLUi-HD en intégrant un calendrier de réalisation prévisionnelle adopté par la collectivité compétente pour l'alimentation en eau potable, cohérent avec les projets de développement du document d'urbanisme. Ces calendriers devront permettre de démontrer que l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ou la réalisation de nouveaux logements ou d'équipements est en accord avec la ressource disponible au moment du lancement de la réalisation du projet. Le bilan ne pourra pas être temporairement rendu déficitaire.

Il est recommandé d'intégrer au sein du document d'urbanisme les dispositions de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces articles ouvrent la possibilité, dans les zones U, AU, A et N, de restreindre sous conditions toute nouvelle construction dès lors que celle-ci entraînerait une augmentation des besoins en eau potable non couverte par les ressources ou le recours à une eau de qualité insuffisante.

Aucun permis ne peut être délivré tant que les travaux ou toute autre action permettant de remédier aux problèmes identifiés ne sont pas mis en œuvre. Ces travaux de sécurisation de l'approvisionnement en eau devront être clairement identifiés et associés au tramage correspondant.

8-3 Assainissement des eaux usées

La CALI dispose d'un parc d'assainissement collectif composé de 29 stations d'épuration (STEP), réparties sur l'ensemble de son territoire. Le pétitionnaire présente une projection de l'urbanisation prévue dans le PLUI-HD au regard des capacités de traitement des ces stations.

Le document présente en pages 95 à 101 du rapport de présentation (doc : *RP_incidences_mesures_indicateurs*) une corrélation entre les projets d'habitats couverts par une OAP et les capacités de traitement des stations d'épuration de la commune. Le document conclut que les estimations de charges et volumes mettent en évidence que, globalement, l'urbanisation attendue sur ces sites (couverte par des OAP), est compatible avec les capacités résiduelles de traitement des STEP, à l'exception de quatre d'entre elles : *Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne*. Il est indiqué que ces quatre stations font l'objet d'améliorations ou de travaux qui permettront, à moyen terme, d'étendre les capacités de la station ou d'assurer un fonctionnement optima**l.**

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

Cependant, cette étude a été réalisée en prenant uniquement en compte l'accueil de population supplémentaire sur les secteurs concernés par les OAP à vocation "d'habitat", soit selon le tableau transmis : 5060 habitants. Les émissions d'eau résiduaires urbaines (ERU) liées à l'implantation de nouveaux services ou de nouvelles activités économiques ne sont pas présentées (car impossible à ce stade).

De plus, d'autres zones AU à vocation d'habitat sont ouvertes à l'urbanisation. Celles-ci ne sont pas non plus comprises dans la simulation évoquée plus haut. Le document indique que l'augmentation de population attendue sur le PLUI-HD est de 7420 habitants tandis que seulement 5060 sont concernés par les secteurs d'habitats concernés par des OAP.

La simulation indique que les structures de traitement des eaux usées sont globalement dimensionnées pour assumer une augmentation de la population sur le territoire de la CALI. Cependant l'étude réalisée ne prend pas en compte une partie de l'habitat projeté et les ERU notamment produites par l'accueil de services et activités économiques.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, les communes d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne sont indiquées comme incompatibles vis-à-vis des volumes collectés, au regard de l'accueil de population à l'horizon 2037. Le document indique que ces stations vont faire l'objet d'actions visant à régulariser ou optimiser leurs capacités de fonctionnement, que ce soit par le réalisation de travaux ou d'études de diagnostic.

Les actions engagées, bien que nécessaires, ne peuvent présager d'un fonctionnement optimal à terme. Aussi il n'est pas possible aujourd'hui de garantir la possibilité pour les systèmes d'assainissement de la CALI d'assumer le traitement des ERU induites par l'accueil de l'ensemble de la population projetée dans le document. L'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des ERU devrait être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement.

8-4 Qualité et usage des sols et sous-sols

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc.) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, aires de jeux et espaces verts attenants, collèges et lycées, établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge) précise que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

Dans les documents de consultation, le pétitionnaire précise que, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, la base de données Géorisques identifie 13 sites, plusieurs étant associés à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS). A ce titre, le document fait état d'une vigilance particulière sur 2 sites (Les Arnauds et Montaudon) au regard de leur vocation future.

En conséquence, le pétitionnaire devra apporter les garanties de dépollution de ces sites avant tout aménagement. Par ailleurs, le pétitionnaire doit s'assurer de l'exhaustivité du recensement des sites et sols pollués sur le territoire concerné.

A ce titre, l'ensemble des données est disponible sur https://www.georisques.gouv.fr/.

8-5 Risque lié au radon

Sur le territoire de la CA du Libournais, la commune de Chamadelle est concernée par le risque lié au radon (potentiel de catégorie 3 d'après l'IRSN). Depuis plusieurs années, la commune œuvre à la gestion de ce risque sanitaire, en collaboration avec l'ARS. Toutefois, Il apparaît important que le risque lié

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 la présence de radon soit pris en compte en cas de nouvelle construction et qu'une information soit assurée auprès des habitants du secteur concerné.

En synthèse,

-Concernant la ressource en eau potable, malgré les mesures prises, les éléments exposés dans le document ne permettent pas de garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUI-HD au regard des futurs besoins en eau potable. La situation actuelle sur plusieurs secteurs est critique et les extensions prévues vont inévitablement accentuer la pression sur l'unité de gestion déficitaire de l'« Éocène centre ».

- Pour l'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des émissions d'eau résiduaires urbaines devrait être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement.

9 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)

Règlement graphique :

La traduction du projet dans le règlement graphique appelle quelques observations autres que celles traitées dans les chapitres précédents.

Il conviendra de **vérifier et de prendre en compte les remarques et observations des avis de l'État sur les documents communaux précédents sur le territoire de la CALi et qui n'ont pas été pris en compte dans le zonage du PLUi-HD.**

On peut citer à titre d'exemple le périmètre de la zone 1AUXy de Camparian à Vayres, qui passe de 15 ha dans le PLU à presque 30 ha dans le PLUi (au passage, il faudra rectifier les différents documents du PLUi qui affichent cette zone à 15 ha (rapport de présentation, OAP...etc.)). Si l'ouverture de cette zone avait été tolérée à l'époque du PLU, c'est qu'elle était identifiée comme étant de vocation intercommunale à l'échelle du SCoT du Grand Libournais. Néanmoins, le SCoT fixe la possibilité de développement de la zone de Camparian à 15 ha, pas à 30.

Règlement écrit :

De manière générale, le règlement est compréhensible, mais il aurait pu gagner en clarté par la présence de schémas illustrant la règle, notamment concernant les règles d'implantation ou de hauteur.

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

Orientations d'aménagement et de programmation :

La traduction du projet dans les OAP appelle d'autres observations autres que celles traitées dans les chapitres précédents.

Comme rappelé précédemment pour le règlement graphique un peu plus haut, il conviendra aussi de prendre en compte les remarques et observations des avis de l'État sur les documents communaux précédents sur le territoire de la CALi et qui n'ont pas été pris en compte.

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 exemple, les dernières remarques en date sur le PLU de Saint-Denis de Pile n'ont pas été prises en compte, et ont été reportées telles qu'elles étaient au moment de l'arrêt du projet, alors que des réserves importantes avaient été faites sur certaines OAP.

10 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le **projet d'aménagement et de développement durables** dans un souci de préservation des enjeux du territoire.

Le **rapport de présentation** aurait gagné en clarté en synthétisant les informations importantes. De plus, certaines informations, notamment sur la consommation d'espaces et sur la capacité en logements, ce sont retrouvées disséminés dans différentes tomes du rapport de présentation, et le document aurait été plus compréhensible en rassemblant toutes ces informations au même endroit.

L'évaluation des incidences et **l'évaluation environnementale** devront être complétées

Les **orientations d'aménagement et de programmation** nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant.

Le **règlement, notamment le règlement graphique,** mérite d'être corrigé sur certains points détaillés dans les chapitres précédents.

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

Annexe 1 : compléments apportés sur la partie 4-Patrimoine

Les servitudes patrimoniales

Liste des erreurs qu'il convient de corriger sur l'annexe « 7.1 Servitude d'utilité publique Plan global » :

- Abzac : Le périmètre délimité des abords (PDA) est représenté comme un monument. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et son périmètre de protection commun, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 juin 2020.

- Coutras : Il convient de reporter les SUP des monuments historiques situés sur Abzac, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 juin 2020.

- Espiet : Le périmètre de protection des abords du château de Châteauneuf situé à Saint-Léon est représenté comme un monument. Il convient de reporter correctement la SUP, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2020.

- Libourne : Les PDA de la caserne Lamarque et du château du Pintey sont représentés comme des monuments. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et leurs périmètres de protection, conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2015.

- Nérigean : Les PDA de l'église Saint-Martin et de la croix de cimetière sont représentés comme des monuments. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et leurs périmètres de protection, conformément aux arrêtés préfectoraux du 26 juin 2017.

- Saint-Médard-de-Guizières : Le PDA est représenté comme un monument. Or, il convient de bien identifier le monument historique et son périmètre de protection, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 2022.

- Tizac-de-Lapouyade : Le monument historique (château de Taillefer) et son périmètre de protection doivent être reportés.

Les étiquettes des noms des communes doivent être déplacées sur les communes de Lalande-de-Pomerol, de Puynormand et de Saint-Quentin-de-Baron afin que les servitudes (monument et périmètre de protection) soient lisibles dans leur entièreté.

La représentation graphique doit être retravaillée afin que soient lisibles :
- Les contours précis du site classé situé à Guîtres,
- les contours précis des différentes SUP sur Libourne,
- les contours précis du site inscrit situé à Vayres.

Règlement graphique

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

Liste détaillée des observations émises sur le règlement graphique :

ARVEYRES

- Zone 2AU en cœur de bourg (chemin de Beaubuisson) : Une attention particulière doit être portée aux arbres de haute tige, même en présence d'un recul paysager matérialisé. Il est également nécessaire de prendre en compte les éléments suivants : les clôtures et portails, les bâtis anciens qui définissent le front de rue, ainsi que le bâtiment ancien central qui semble présenter de grandes qualités architecturales et patrimoniales. Si tel est le cas, un repérage au titre de l'article L151-19 semble indispensable.
- Zone 2AU au nord du bourg, à l'est de la RD2089 : Il est essentiel de conserver la frange paysagère située à l'est de cette zone.
- STECAL Ace pour centre équestre en bordure de Dordogne : L'implantation d'un centre équestre en bordure de la Dordogne questionne quant à sa situation aux bords de la Dordogne. Aussi, ce projet devra être examinée avec soin, compte tenu de son impact potentiel sur le paysage.

BAYAS

- Zone 2AU : Ce secteur présente un paysage de grand qualité, à la fois ouvert et vallonné, et constitue une porte d'entrée pour le bourg. En cas d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une attention particulière devra donc être portée sur ces éléments.

LES BILLAUX

- Zone UY : Un avis avait été émis en date du 27 août 2024 dans le cadre de la modification n°1 du PLU des Billaux. Le projet consistait à permettre la transformation de la zone à vocation d'accueil de l'habitat vers une vocation d'accueil de projets d'activités commerciales au lieu-dit les Annereaux. Les parcelles concernées contiennent quelques constructions et sont plantées d'arbres de haute tige, notamment au Sud de la rue des Annereaux. Cette masse arborée, dans le prolongement de celle située en zone A, est une coupure d'urbanisation de grande qualité le long de la route départementale n° 910 et est un marqueur paysager qui se repère de loin.
  Aussi, il ne peut entendu une nouvelle succession de « boîtes à chaussures » le long de cet axe historique où les caractéristiques paysagères existantes seront nullement préservées. Le sol urbain est une ressource à préserver et à valoriser pour renforcer le cadre de vie des habitants, et ce site constitue le seul espace de respiration de qualité au cœur de l'enveloppe urbaine des Billaux. Une réflexion globale mériterait à ce titre d'être menée dans l'objectif d'améliorer les qualités urbaines et paysagères de cette traversée de ville et de questionner les usages aujourd'hui exclusivement réservés à l'automobile.

BONZAC

Il est essentiel de renforcer la protection du site inscrit et des abords des monuments historiques en adaptant le zonage aux grandes qualités paysagères des lieux, en optant pour un zonage "Ap" plutôt que "A".
Pour rappel, l'Atlas des Sites recommande de préserver l'état actuel du territoire en conservant sa structure bocagère, en maintenant les pâturages, en limitant l'implantation de peupleraies, et en améliorant l'aspect des nouveaux quartiers par des plantations champêtres. Une vigilance particulière est requise pour les futurs projets, avec l'exigence d'intégrer un parti paysager fort.
La vallée de l'Isle, bordée de coteaux abrupts, présente un paysage à la fois riche et diversifié, structuré par des prairies, vignes et bois, ainsi qu'une occupation ancienne du sol. L'agriculture joue un rôle clé dans l'ouverture de ce paysage. Il est crucial d'assurer une intégration harmonieuse des nouveaux projets afin de préserver cette belle harmonie paysagère.
Ces éléments sont d'autant plus à mettre en prendre en compte au regard :

- du contenu de l'EIE (page 179) mentionnant, au niveau de la vallée de l'Isle, la présence « point de vue et panorama majeur »
- de l'explication du projet (page 289) où il est précisé que « Le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux. »

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

DAIGNAC

- Zone A en contrebas du château de Curton (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" en raison des qualités paysagères exceptionnelles du site. Cette approche est d'autant plus pertinente étant donné que l'EIE (page 179) identifie plusieurs enjeux paysagers importants, tels que la continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage, ainsi que les points de vue et panoramas majeurs. De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ».

DARDENAC

- Pour préserver les vues qualitatives situées au sud du chemin du Turon, ainsi que celles au nord du chemin du Vieux Château et de l'entrée nord, il convient d'opter pour un zonage Ap.

ESPIET

- Une meilleure protection est attendue aux abords de l'église Notre-Dame (monument historique) : il est recommandé de privilégier un zonage "Ap" plutôt qu'un zonage "A". Il en est de même, pour le contexte non bâti mettant en valeur la maison ancienne à Lestille.
- En ce qui concerne la zone 2AU au nord de la commune, un effort d'intégration paysagère du projet devra être porté sur ce secteur.

LE FIEU

- Zone 2AU : Les qualités paysagères du site (paysage ouvert) nécessitera un effort d'intégration paysagère du projet.

GOURS

- Pour préserver les abords de l'église Saint-Pierre (monument historique), il convient d'opter pour un zonage "Ap" (et non "A").

GUITRES

- Sur la partie ouest du bourg, il est recommandé de privilégier un zonage "Ap" (plutôt que "A") afin de préserver le coteau boisé, ponctué de belles demeures. Cette proposition est d'autant plus justifiée par le fait que, dans l'EIE (page 179), ce secteur est identifié comme faisant partie de la « continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage ». De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ».

LAGORCE

- Zone 2AU à l'est de la commune : un effort d'intégration paysagère du projet devra être porté sur ce secteur.

LALANDE-DE-POMEROL

- Pour préserver les abords de l'église Saint-Jean (monument historique), il convient d'opter pour un zonage "Ap" (et non "A").

LIBOURNE

- Dans la zone UA, il est mentionné des règles spécifiques relatives à la zone UB, notamment en ce qui concerne l'augmentation à 12 mètres de la hauteur des constructions. Il convient donc de supprimer ce repérage graphique en zone UA.
- Il est nécessaire de contenir le zonage "U" au regard du secteur « E – Secteurs naturels de la plaine humide » du SPR, notamment au nord et au sud de la commune, le long de la Dordogne.
- Le secteur Ne doit être réduit à l'emprise de la station d'épuration, en excluant à l'est l'espace boisé et la zone agricole.

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 le secteur des casernes, il convient d'identifier au titre de l'article L151-19 le square du XVème dragon, l'alignement des platanes de la cour de la caserne Lamarque, les arbres de la cour sud de la caserne Proteau, les arbres au sud de l'aile sud de la caserne Lamarque, et le cèdre du Liban côté avenue de Verdun.

MOULON

- Aux abords de la tour de l'Ansouhaite (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" en raison des qualités paysagères exceptionnelles du site. Cette approche est d'autant plus pertinente étant donné que l'EIE (page 179) identifie plusieurs enjeux paysagers importants, tels que la continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage, ainsi que les points de vue et panoramas majeurs. De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ».
- Concernant les 2 zones 2AU en frange sud-ouest du bourg, il est émis un avis très réservé. En effet, il est essentiel de préserver la silhouette du bourg ancien, particulièrement visible depuis le coteau des Terres Blanches. Il serait donc plus pertinent d'envisager une zone 2AU au nord du bourg, le long de la route départementale, et dans le prolongement du lotissement existant.

NERIGEAN

- Pour respecter l'enveloppe urbaine du bourg et éviter des extensions disgracieuses, il convient de réduire la zone UE en supprimant la constructibilité de la parcelle 272 le long de l'entrée sud de la ville. En effet, cette entrée de ville présente des qualités patrimoniales et paysagères à préserver et offre une belle perspective vers les monuments historiques.

POMEROL

- Aux abords de la croix de Gay (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" pour préserver les qualités de ce paysage viticole.
- Concernant la partie sud de la commune : le règlement graphique ne propose aucune prise en compte de la zone tampon UNESCO. Or, il est attendu, à minima, un zonage "Ap" et un repérage du patrimoine local au titre de l'article L151-19 (châteaux…).

PUYNORMAND

- Pour préserver les cônes de vue de ce paysage vallonné et les abords de monument historique, il convient d'opter pour un zonage "Ap"
- Pour respecter l'enveloppe urbaine du bourg et éviter des extensions disgracieuses à l'entrée de la ville, il convient de réduire les zones U en supprimant :
    - la zone UDb en entrée de ville Est, depuis la D121. En effet, cette zone présente une topographie très marquée et de grandes qualités paysagères.
    - la zone UDb en entrée de bourg Sud-Est. En effet, cette zone offre un cône de vue de qualité sur le paysage vallonné, une topographie importante…
    - la constructibilité de la parcelle le long de la route départementale au niveau du hameau de Razat, en raison de la forte topographie de la zone.
- La parcelle 107 en pied de vallon a fait l'objet d'un défrichage et d'un terrassement sans autorisation d'urbanisme. Il convient donc de ne pas ouvrir ce terrain à l'urbanisation pour ne pas dénaturer davantage ce secteur et assurer la tenue des terres par la plantation d'arbres de haute tige.

SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE

- Il est recommandé de mieux maîtriser les contours des enveloppes urbaines du bourg afin d'éviter des extensions disgracieuses.

SAINT-CIERS-D'ABZAC

- Une attention particulière doit être portée à la zone 2AU au sud, en réduisant l'enveloppe de cette zone. Un effort d'intégration paysagère et architecturale du projet devra être porté sur ce secteur.

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

- Les terrains au sud de l'église protégée au titre des monuments historiques doivent être en secteur "Ap" (et non "A").

SAINT-DENIS-DE-PILE

- Un avis avait été émis en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Denis-de-Pile. La zone UXc, située au Sud de la zone d'Intermarché, appelle un avis très réservé et de privilégier une rationalisation du foncier de la parcelle déjà urbanisée au Nord.

SAINT-GERMAIN-DU-PUCH

- Le site classé du Château et du parc du Grand Puch, ainsi que le « carré en l'île », nécessite une adaptation du zonage (secteur "Ap", protection du bâti ancien au titre de l'article L151-19...).
  En effet, le parc du château du Grand Puch, riche en histoire de l'art des jardins, conserve de belles qualités spatiales malgré des interventions malheureuses. La mise en valeur du site, incluant le château, le parc et le Carré en l'île, est donc essentiel pour préserver son esprit.
  Pour rappel, l'Atlas des Sites préconise notamment la nécessité d'une restauration et d'une mise en valeur du « Carré en l'île » à proximité du château, et d'une restauration des ouvrages du jardin construits (maçonnerie et serrurerie). Il est également attendu que le PLUiHD évite toute extension urbaine en covisibilité en rendant les terres agricoles inconstructibles autour du site.

SAINT-MARTIN-DE-LAYE

- Un zonage "Ap" est attendu au sud de la route départementale afin de préserver les cônes de vue et les abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.

SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

- Les deux zones Npv situées à l'est et au nord-ouest de la commune soulèvent des interrogations en termes d'emplacement en raison du mitage des espaces naturels de ces secteurs.

TIZAC-DE-CURTON

- Une vigilance particulière devra être accordée à la zone 2AU, située aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. Il sera nécessaire de préserver le mur de clôture en pierre ancienne et d'accorder une attention spécifique au gabarit et à l'intégration paysagère du projet.

TIZAC-DE-LAPOUYADE

- Pour préserver les abords du monument historique, il convient d'opter pour un zonage "Ap" et de préserver le domaine du château par un repérage surfacique au titre de l'article L151-19.

OAP habitat

ABZAC

- 1.1. ABZAC : SECTEUR 1 « LES ARNAUDS »
  Les grandes lignes paysagères, telles que les haies végétales et les alignements d'arbres, s'étendant en oblique par rapport à la RD247 et marquant l'orientation des parcelles, doivent être préservées pour structurer le projet et favoriser une intégration harmonieuse des futures constructions en entrée de bourg. Ces éléments paysagers seront complétés par la plantation de nouveaux végétaux d'essences locales. Un soin particulier devra être apporté aux futures constructions, notamment en ce qui concerne leur vocabulaire architectural et l'aménagement extérieur, afin d'assurer une parfaite harmonie avec les constructions avoisinantes.

- 1.2. ABZAC : SECTEUR 2 « LES FELLONNEAUX »
  Il est attendu de préserver les arbres de haute tige isolés présents sur le terrain.
  De plus, il convient de poursuivre le front bâti sur la rue Jean Jaurès, au-delà de l'arbre existant au nord de la parcelle et de proposer des volumes en R+1 maximum. Cela permettra de créer

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 zone de transition entre les constructions collectives, d'un gabarit proche de celui des maisons de ville au nord (près de la RD247), et les zones pavillonnaires au sud.

ARVEYRES

- 2.1. ARVEYRES : SECTEUR 1 : RUE DE L'ÉGLISE
  Les arbres de haute tige présents sur la place actuelle et au nord de cette dernière devront être préservés et identifiés sur le schéma d'orientation d'aménagement.
  Pour préserver les qualités patrimoniales du bâti ancien situé au Nord-Est de la place (appareillage brique-pierre, tourelle), la future construction sera de gabarit modeste (plain-pied), afin qu'elle puisse se fondre dans le paysage visible depuis la route départementale.
  Il sera également essentiel de conserver la frange paysagère forte à l'est de la zone 2AU.

CADARSAC

- 3.1. CADARSAC : SECTEUR 1 : MANGOT
  Le projet est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.
  La morphologie urbaine de la commune en village-rue est à préserver impérativement. Les nouvelles constructions doivent présenter le même recul que les constructions voisines par rapport à l'avenue des Bergères. Elles sont à deux pans de toiture avec leur faitage parallèle à la voie et présentent un format allongé rappelant l'habitat traditionnel. Une vigilance sera à apporter sur les gabarits des constructions afin de préserver la visibilité du coteau boisé.

- 3.1. CADARSAC : SECTEUR 2 : PINÇON
  Le projet est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.
  Les nouvelles constructions doivent présenter le même recul que les constructions voisines par rapport à l'avenue des Bergères. Elles seront de volume similaire aux constructions voisines : forme simple et allongée à deux pans de toit.
  La demande de recherche de mutualisation des accès est opportune.

CAMPS-SUR-L'ISLE

- 4.3. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 3 : LE BOURG SUD
  Il est nécessaire de préserver l'aspect actuel du bâtiment existant 'Le Vieux Logis', qui marque la fonction commerciale historique de la construction, important en centre-bourg.
  Il est vivement recommandé de conserver et de restaurer le bâti ancien au nord. A défaut, il conviendra de profiter des matériaux présents pour un réemploi qualitatif au sein du projet.
  Ces deux bâtiments pourront venir alimenter la réflexion d'aménagement globale et les principes architecturaux du/des futures constructions.

- CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 4 : LE BOURG
  Les grandes lignes paysagères (haies végétales, alignement d'arbres du verger) doivent être maintenues.
  Un soin particulier devra également être apporté aux gabarits et au vocabulaire architectural des futures constructions, ainsi qu'au traitement des aménagements extérieurs, de manière à assurer une insertion harmonieuse dans le site.

- 4.5. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 5 : RUE DES CHATAIGNIERS
  Ce projet d'OAP fait fit des caractéristiques paysagères du site et de l'accès déjà existant au Sud à valoriser. Il convient donc de proposer un projet s'appuyant sur ces caractéristiques.

COUTRAS

- 5.4. COUTRAS : SECTEUR 4 « CHAMP DE BATAILLE »
  Ce site est concerné en grande partie par une zone présentant ou pouvant présenter des vestiges archéologiques. Aussi, il convient de ne pas bâtir au-delà du cimetière des limites du cimetière de manière à préserver un cœur d'îlot vert et de prendre attache avec le service régional de l'archéologie.

ESPIET

- 6.1. ESPIET : SECTEUR 1 « LA GUEYNOTTE »

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

Il convient de veiller à proposer des gabarits (R+1 maximum) assurant la bonne intégration du projet dans le paysage et à préserver les arbres de haute tige existants.

GUITRES

- 8.1. GUITRES : SECTEUR 1 : « RUE PORTAIL DE LA BARRIERE »
  Ce terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager n° PA 033 198 23 F 0001 pour lequel un avis avait été rendu en date du 14 juin 2023. De nombreuses prescriptions avaient été mentionnées pour permettre une urbanisation qualitative de ce secteur.

IZON

- 9.3. IZON : SECTEUR 3 « CANTERANE »
  Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques.
  Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon. Il avait été demandé à ce que cet ensemble parcellaire à la forme complexe fasse l'objet d'un soin particulier quant à l'organisation des espaces viaires (voies, voies douces, placettes …). Aussi, il convient de position la « place » au niveau de l'intersection des futures voies Nord/Sud et Est/Ouest, en partie Ouest de la zone, afin de marquer les axes de circulation intérieurs de manière qualitative.

- 9.5. IZON : SECTEUR 5 « ALLEE DES PAVILLONS
  Ce secteur est situé en entrée de bourg, au sein d'un tissu patrimonial et paysager de qualité. Il est également situé juste au Sud des deux pavillons du château d'Anglade.
  Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon.
  Pour une meilleure intégration du projet dans son contexte, il convient d'aligner l'axe et l'emprise de la voie à ceux formés par les pavillons du château et l'allée cavalière, quitte à dessiner deux zones à bâtir d'emprise différente.
  Au niveau de la tranche 2, côté allée de Tourny, il pourra être envisagé une implantation bâtie formant un front bâti plus important (par exemple un retour en « L » des constructions) permettant de refermer le système paysager (Dordogne/château/allée/pavillon/chemin) et d'effectuer une transition qualitative vers le tissu pavillonnaire déjà présent au Sud.

- 9.9. IZON : SECTEUR 9 « GALERIE 1 »
  Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques.
  Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon. Aussi, il convient :
  - au Nord, d'augmenter l'épaisseur de la frange paysagère en implantant les constructions à l'alignement de la construction voisine située à l'Ouest du secteur,
  - à l'Est, d'implanter les constructions à l'alignement de la voie, sans recul à l'identique du tissu ancien préexistant, permettant de rétablir des formes urbaines pertinentes : affirmation de la rue, espace privatif à l'arrière… etc.,
  - d'orienter les faîtages des constructions en bordure des rues de la Galerie et des Gabauds parallèlement à la voie qui les borde,
  - d'orienter les faîtages des autres constructions situées au Sud de la tranche 2 parallèlement à la voie interne ou à la limite séparative Ouest,
  - de privilégier un sens unique de circulation afin de favoriser l'aménagement paysager (alignement d'arbres… etc.) et les espaces de stationnement résiduels maitrisés (bande stationnée paysagée).

- 9.14. IZON : SECTEUR 14 : « GALERIE 2 »
  Le secteur est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.
  L'opération est à dissimuler de l'espace public par la plantation de haies paysagères (arbres, arbustes). En effet, ce site paysager à proximité du bourg ancien doit conserver son aspect actuel. Les constructions (même en R+2) ne doivent pas être visibles dans le grand paysage.

LALANDE-DE-POMEROL

- 11.1. LALANDE-DE-POMEROL : SECTEUR 1 : « BOURG »

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

Le secteur est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.
Le projet doit s'appuyer sur la trame parcellaire existante (parcelles en lanière). Les constructions sont à deux pans de toiture, avec faitage perpendiculaire à la voirie. Le traitement architectural des nouvelles constructions doit s'inspirer des constructions environnantes : jeu sur les parties maçonnées (enduit et pierre de Gironde), bardage bois et tuiles de terre cuite de teinte 'rouge vieilli'. Dans cet environnement préservé, les clôtures sont végétalisées.

LIBOURNE

- Pour les OAP situées en SPR, il convient de faire référence au document de gestion.
- Dans le document d'OAP sectorielles « équipement et économie », il est fait référence en page 39 aux secteurs « rue Trocard », « l'hôpital » et « rue de Barreau ». Toutefois, cela renvoie ni à un report d'emprise sur le règlement graphique, ni à une présentation du site, du schéma d'orientations d'aménagement et des principes et programme d'aménagement.
- 15.6. LIBOURNE : SECTEUR 6 : « SECTEUR DES CHAIS »
  Il convient de spécifier les particularités de ce secteur mentionnées au sein du document de gestion du SPR, à savoir :
  - que cette OAP est située dans le secteur « A – Secteur du centre historique » du SPR
  - que cette zone des chais règlemente l'installation de panneaux solaires
  - que le secteur « quai du Priourat et façades des chais » sont identifiés comme « élément ou ensemble urbain remarquable identifié au titre de l'AVAP (qualités architecturales ou urbaines d'origine à conforter, restituer ou valoriser ; démolitions au cas par cas) »
- 6.1. LIBOURNE : « LAMBERTE »
  Cette OAP est partiellement inclue dans le SPR, et plus précisément dans le secteur C des entrées de ville. De plus, elle se situe en limite de la zone tampon du Bien UNESCO de la juridiction de SAINT-EMILION.
  Comme mentionné dans l'avis en date du 6 janvier 2025 sur la modification n°2 du PLU de Libourne il convient de prendre en compte les éléments ci-après :
  - Conformément au règlement du SPR, il est attendu une frange paysagère de plus grande importance en limite Est du projet par la réalisation d'un espace vert planté d'arbres de haute tige.
  - De plus, l'OAP devrait prévoir, dans sa représentation graphique, un aménagement doux accompagnant le cours d'eau, de type coulée verte.
  - Afin d'anticiper les besoins en stationnement générés par la présence d'un complexe sportif et d'une mosquée à proximité immédiate, le projet gagnerait en qualité en proposant des places en limite de périmètre.
  - Les découpes parcellaires et les nouvelles voies devront poursuivre la logique urbaine existante et éviter toute complexité inutile. Par exemple, les voies de la Bordette-Nord et Doumayne-Nord seront prolongées et viendront se connecter à La Lamberte. Une traduction graphique de l'organisation urbaine au sein de l'OAP aurait pour avantage de servir de plan guide d'aménagement pour favoriser l'intégration du projet au quartier existant (sens des faîtages, sens des façades…).

MARANSIN

- 16.1. MARANSIN : SECTEUR 1 « BOURG NORD »
  Ce secteur présente une forte topographie. Aussi, il conviendra de veiller à la bonne intégration du projet dans la pente et dans le paysage.

- 16.2. MARANSIN : SECTEUR 2 « GAIL-EST »
  L'urbanisation de cette zone viendrait fermer le beau cône de vue vers l'église et le bourg, visible depuis la RD22, et ainsi dégrader de manière irréversible la qualité paysagère des lieux.

MOULON

- 17.1. MOULON : SECTEUR 1 : « BOURG »
  Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont importants sur ces parcelles : il est nécessaire de maintenir intacte la silhouette du bourg et la frange paysagère dans le grand paysage (notamment depuis le chemin des Terres Blanches). Les arbres de haute tige existants doivent ainsi préservés au maximum. Les nouvelles constructions seront limitées au rez-de-chaussée et en R+combles (avec faitage perpendiculaire ou parallèle à la voirie) de manière à ce qu'elles se

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

fondent dans le paysage du bourg ancien. Le muret ancien donnant sur la rue du Bourg-Sud doit également être maintenu.

NERIGEAN

- 18.1. NERIGEAN : SECTEUR 1 : « BOURG »

  Cette OAP est située dans les périmètres délimités des abords de la croix du cimetière et de l'église Saint-Martin.

  La zone 1AUHa soulève de multiples interrogations. Pour un renforcement cohérent de l'urbanisation du bourg, il convient de proposer une zone 1AU, non pas en cœur d'îlot, mais le long de la RD120 correspondant à l'emprise de la zone 2AU. La zone 1AUHa appelle quant à elle un avis très réservé quant à la préservation des perspectives vers le monument historique.

SAINT-DENIS-DE-PILE

- 19.1. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 1 « HAUT MEXANT »

  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.

  Cette vaste étendue non bâtie est à la limite de la fin du bourg Nord et des zones pavillonnaires « Grande Catherine » et « Chaumette », aujourd'hui gagnées par une urbanisation éparse et hétérogène.

  Il est donc important de garder une structure paysagère forte et non morcelée tout en autorisant les constructions.

  Aussi, il convient de travailler l'OAP en proposant :

  - Sur le tiers Sud, une zone constructible pour la réalisation de logements en semi-collectif
  - Sur les 2 tiers restants :
    - La moitié Ouest destinée à l'extension de la MAS de l'Adapei 33,
    - La moitié Est, une zone vierge de toute construction destinée des jardins voire d'espace de loisirs ou plein air,
  - La création d'une voie Est-Ouest sur la partie Nord, reliant la rue du Dr Pierre Teulay et l'impasse du Bois.
  - La création d'une voie Est-Ouest au Nord de la bande constructible située au Sud, en connexion avec la voirie existante.

  De plus, une vigilance est à apporter à la hauteur des futures constructions au regard du contexte urbain et paysager alentours. Aussi, les immeubles ne devront pas dépasser un R+1+combles, soit 8m maximum au faîtage.

- 19.2. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 2 : « ROUTE DE LUSSAC »

  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.

  Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de réhabilitation d'immeubles anciens associé à la construction de collectifs en R+1, et avec une forte place des espaces verts. Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (Tilleul à protéger, espace vert sur la partie Nord-Est…).

  En complément, nous recommandons la réalisation d'une voie publique entre la zone pavillonnaire de « Grande Catherine » et l'EHPAD jusqu'à la future gendarmerie.

  Sur la partie centrale de l'OAP, il convient :

  - de conserver un front bâti au Sud de la route de Lussac et à l'Ouest de la rue Albert Felloneau,
  - de décaler l'axe de la voirie actuellement en limite Sud du parking de la friche d'Intermarché afin qu'elle soit située dans le prolongement du chemin privé donnant sur la rue Felloneau, et que cette voie soit poursuivie et connectée à Ouest à la rue Emile Zola,

  Enfin, est signalée la pertinence d'inclure dans l'OAP la friche de l'ancienne pharmacie.

  Cette OAP présente de forts enjeux. En jonction immédiate avec le bourg, il convient de poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale.

- 19.3 SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 3 « PINAUD FAURILLON »

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 OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
Les constructions devront être implantées de manière à préserver les arbres existants, mais aussi leurs systèmes racinaires. De plus, au vu du contexte urbain et paysager, elles devront présenter une hauteur maximale correspondant à un R+c soit 5 m au faîtage, ou 4m à l'égout, que l'on retrouve tant dans les bâtiments anciens que dans les pavillons récents.

- 19.4. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 4 « CHEMIN DES GRAVIERES »
  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
  Ce terrain présente un espace arboré de grande qualité avec des cèdres du Liban et de l'Atlas, des chênes verts, des pins parasol, etc., ainsi que de l'habitat ancien.
  L'OAP proposée appelle donc un avis réservé tant son dessin vient dégrader ses éléments paysagers. Elle doit être retravaillée afin de préserver de toute urbanisation le tiers Sud de la zone, ainsi que la moitié de la zone bordant le chemin des Gravières.
  Par conséquent, il serait judicieux de requestionner l'emprise de l'OAP en ouvrant préférentiellement à l'urbanisation la partie plus à l'Ouest et en limite de la zone humide potentielle de la Cuve.

- 19.5. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 5 « RUE DES GRAVIERES »
  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
  Le maintien d'une urbanisation linéaire est peu à même de valoriser les qualités du site : haies bocagères et bosquets, espaces naturels sur les délaissés (lacs…). De plus, la proximité immédiate du projet avec une gravière, qui semble toujours en activité, risque de générer par exemple des conflits d'usage. Un projet plus ambitieux, prenant en compte le site de la gravière, est à envisager.

- 19.6. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 6 : GENERAL DE GAULLE
  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
  Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de construction de collectifs en R+1.
  Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (fronts bâtis, absence de création de voirie sur cette emprise de faible importance…).

- 19.7. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 7 : « CHAMP D'HENRY / LA CIME DU BOIS »
  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
  Pour garantir une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement, il convient de modifier l'OAP de la manière suivante :
    - Un recul plus important des constructions doit être assuré depuis la route de l'Europe, accompagné de plantations comprenant un mélange d'arbres de haute tige et de haies,
    - Les faîtages des constructions devront être parallèles aux voies,
    - Les constructions proches des voies seront en R+1 et les constructions en cœur d'îlot pourront présenter une hauteur allant jusqu'au R+2,
    - Les constructions reproduiront des formes de type agricole traditionnel (hangars, cuviers…).

- 8.1. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR « GRAND FRAPPE »
  Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile.
  Ce secteur, destiné aux activités, possède une grande visibilité car en contreplongée depuis l'autoroute. Il est donc attendu un traitement qualitatif des différentes toitures (formes, matériaux, teintes…).
  Dans le cadre de ce projet, l'installation de panneaux solaires est à favoriser sur ce secteur.
  De plus, la trame viaire ne paraît pas adaptée aux usages (camions…) et mérite donc d'être redéfinie à l'échelle de toute la zone économique :

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

- Création d'une route parallèle à la voie ferrée,
- Création d'une voie traversante Est-Ouest en connexion avec la route parallèle à la voie ferrée, la rue Gustave Eiffel et les deux nouveaux accès donnant sur la route de Coudreau.

Enfin, nous soulignons l'opportunité de pouvoir faire muter les deux parcelles de logement qui seront isolées dans cette zone d'activité : vers bureaux, commerce de détail, profession libérale (cabinet comptable par exemple).

SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

- 20.1. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 1 « AVENUE DU PARC DES SPORTS »
  Il est regrettable d'envisager l'urbanisation de ce cœur d'îlot vert présentant des arbres de haute tige et contribuant à la qualité du cadre de vie de ce secteur.

- 20.2. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 2 « CHEMIN DES BERGERIES »
  Cette OAP est située en entrée de ville. Il convient de préserver la frange boisée au Sud, sans suppression des arbres de haute tige.

VAYRES

- 22.1. VAYRES : SECTEUR 1 « CENTRE-BOURG »
  La partie Nord de l'OAP est situé sur l'emprise du monument historique « Château de Vayres ». Aussi, il conviendra de prendre l'attache des services de la Conservation Régionale des Monuments Historiques pour connaître la faisabilité 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

Nardou Elisabeth

De: THOREAU ANTHONY <anthony.thoreau@grtgaz.com> de la part de PECA-URBA@GRTGAZ.COM <PECA-URBA@natrangroupe.com>
Envoyé: lundi 24 mars 2025 10:07
À: PONNOU DELAFFON Christian - DDTM 33/SUPEM/PRAC
Cc: Contact Cali
Objet: RE: Avis de l'Etat sur PLUi-HD de la CALI arrêté / réponse attendue pour le 02/04/2025
Pièces jointes: U2025-000090-CR-PLUI_ARRETE-001.pdf

Bonjour,

Pour donner suite à votre mail du 25/02/2025, concernant votre sollicitation sur le PLUi ARRETE de la commune Communauté d'Agglomération du Libournais, je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier réponse à votre demande.

Bonne réception.

Cordialement,

Service Technique Travaux Tiers & Urbanisme
Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Maîtrise des Risques Industriels
T +33 (0)5 45 24 24 29
PECA-URBA@natrangroupe.com

naTran

35 rue de la brigade RAC
ZI Rabion
16021 ANGOULEME
www.natrangroupe.com

naTran
nouveau nom de GRTgaz

Classification NaTran : Public [ ] Interne [X] Diffusion limitée [ ] Confidentiel entreprise [ ]

De : PONNOU DELAFFON Christian - DDTM 33/SUPEM/PRAC <christian.ponnou-delaffon@gironde.gouv.fr>
Envoyé : mardi 25 février 2025 17:36
À : snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.f; snia-ds-bordeaux-bf@developpement-durable.gouv.fr; "esid-bordeaux-urbanisation.contact.fct" <esid-bordeaux-urbanisation.contact.fct@intradef.gouv.fr>; J-Debays@bordeaux-port.fr; paloma.gil@sncf.fr; epidor@eptb-dordogne.fr; "DIRA (Direction Interdépartementale des Routes Atlantique)" <DIR-Atlantique@developpement-durable.gouv.fr>; "DIRA/SIR A (Service Ingénierie Routière Aquitaine)" <Sir-A.Dira@developpement-durable.gouv.fr>; "DDTM 33/SPE (Service des Procédures Environnementales)" <ddtm-spe@gironde.gouv.fr>; PECA-URBA@GRTGAZ.COM <PECA-URBA@natrangroupe.com>; DTSUD-OUEST - VNF/DT Sud-Ouest <DTSud-Ouest@vnf.fr>; contact@areva.com
Cc : "RIVIERE Henriette (Chef d'unité) - DDTM 33/SUPEM/PRAC" <henriette.riviere@gironde.gouv.fr>; J-

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

Mas@bordeaux-port.fr
Objet : Avis de l'Etat sur PLUi-HD de la CALI arrêté / réponse attendue pour le 0[illegible]

Bonjour,

Je vous remercie à l'avance pour votre contribution à l'avis de l'Etat sur le projet d'élaboration du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Libournais arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025.

Bien cordialement,
--
Christian PONNOU DELAFFON SUPEM / Unité PRAC Direction Départementale des Territoires et de la Mer Cité Administrative BP 90 33090 BORDEAUX CEDEX Téléphone : 05 47 30 52 94 | Portable : 06 73 09 89 81 www.gironde.gouv.fr

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=h_WA16sZOw-h_XMk8IGz88AFcysR9uyot1oPOmrxLTc

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

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

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=2nimxWRbdfYbhV7F3SMGeRevN8ouaJ5oIVovXvVnPE4

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=b_Hgaeouws5DSgrj7MaRvKpZgAfuHyEE7yLZp8Ov9Wk

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

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

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=-YDAZJdCKoXV9igV78_W10AByNTZJ0zShnmKp-zUSe8

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025 à 17:36 (CET)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=C9lw--kz0c6aAWNvjLP-mhbV6xsD8njz5P61p1WzpPM

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025 à 17:36 (CET)**.

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

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=F83szwXcTFMSwvkDtTokDfeQNQuOITuzMtLln3-dm4U

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=IRK88Fdc84jDmLjq58duHS1uC3Xuct3Ikg-FktmC5Yk

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

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

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=78UTWzckr__lwTAlMBHakZJmonaZ7R6DiaQzvrx5JPs

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=Jl2MDcdMHCrRtyrx3C_eC10wks98MTh2vpkr2z6XZdo

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15
© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichiers joints :

- Liste des services consultés.odt (27 ko)
- PLUIHD_CALi.zip (1 Go)
- Tab des servitudes.pdf (2 Mo)
- servitudes1.odt (338 ko)

4 fichiers, taille totale: 1 Go.

Les fichiers seront disponibles jusqu'au **jeudi 27 mars 2025** à **17:36 (CET)**.

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

Vous pouvez télécharger les fichiers listés ci-dessus en cliquant sur le li[illegible]vant :

- https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=Wrd55qQlleC0KD9XdFa52Tpx0reKVjTC2-M9iYecC84

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder aux fichiers.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
© Ministère de la Transition énergétique

AVERTISSEMENT : Ce message électronique émane de la société NaTran. Ce courrier électronique ainsi que toutes les pièces jointes ne doivent être utilisés que par leur destinataire. Il peut contenir des informations confidentielles. Si vous n'êtes pas la personne destinataire du message, ni un salarié ou un mandataire chargé de transmettre ce message à son destinataire, veuillez noter que toute diffusion, distribution, copie ou autre utilisation du présent message ou de ses pièces jointes est formellement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, nous vous remercions d'en informer l'expéditeur immédiatement en répondant à son message et de le supprimer de votre ordinateur.
VEUILLEZ NOTER que tous les messages entrants seront automatiquement scannés par nos services et un prestataire externe afin de supprimer les messages publicitaires non sollicités (« spam »). Cela peut entraîner la suppression de messages légitimes avant qu'ils ne soient lus par leurs destinataires au sein de notre société.

NOTICE: This is an email from NaTran. This e-mail message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain confidential information. If the reader of this message is not the intended recipient, or an employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying, or other use of this message or its attachments is strictly prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by replying to this message and please delete it from your computer.
PLEASE NOTE that all incoming emails will be automatically scanned by us and by an external service provider to eliminate unsolicited promotional emails ("SPAM"). This could result in deletion of a legitimate e-mail before it is read by its intended recipient at our firm.

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

Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC
16021 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
Mail PECA-URBA@grtgaz.com
www.grtgaz.com

DDTM 33 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DDTM 33 / SUPEM / PRAC
35 RUE DE GEREAUX
33500 LIBOURNE

Affaire suivie par : PONNOU DELAFFON Christian

VOS RÉF.	Mail du 25/02/2025
NOS RÉF.	U2025-000090
INTERLOCUTEUR	THOREAU Anthony - Tél. 06 59 81 17 61
MAIL	PECA-URBA@grtgaz.com
OBJET	Avis sur le projet de PLUi arrêté du territoire de CA du Libournais

Angoulême, le 19/03/2025

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 25/02/2025 relatif à l'élaboration du PLUi de la CA du Libournais.

Le territoire de ce PLUi est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes de :

- **COUTRAS**
- **LE FIEU**
- **GOURS**
- **PORCHERES**
- **SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE**

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maitriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme).

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

Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLUi.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLUi. Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte.

✓ **Rapport de Présentation :**

Page 428-429 du 1.2 / Page 143 du 1.4 / Page 266 du 1.5 :

- Il est bien indiqué dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont des ouvrages de transport de gaz naturel.
- **Toutefois**, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
    - SUP d'implantation et de passage I3
    - SUP relatives à la maitrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans la fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage (I3) et dans la fiche d'information sur les SUP relatives à la maitrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD :**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages GRTgaz est signalée dans les zones concernée en indiquant un recul de 5 mètres minimum. Il serait utile de préciser :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).*
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

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 appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

- Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) **doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
  Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

✓ **Changement de destination des zones :**

- Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP.
- Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.
Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire.

✓ **Emplacements réservés :**

- Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications des canalisations de transport de gaz concernées et de leurs deux types de SUP.

✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

- La présence de nos canalisations et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.
  Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage.
  Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

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

GRTgaz

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

- La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan :
  - Servitude d'implantation et de passage I3
  - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

- Vous veillerez à modifier la légende de la SUP I1 : *Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz*

- Concernant les SUP d'implantation et de passage (I3), une convention de mise à disposition des données est nécessaire, pour cela veuillez contacter l'adresse électronique suivante : blg-grt-do-cdi-am@grtgaz.com ou blg-grt-do-cdi-am@natrangroupe.com

- Concernant les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1), veuillez-vous rapprocher de votre DREAL (DREAL Nouvelle-Aquitaine) qui est détentrice des données.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

- Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) **doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.**
- Les distances de la servitude I1 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) sont mentionnées dans le document 7.1

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux est la suivante :

GRTgaz - DO – POCS
Equipe Maitrise des Risques Industriels - Atlantique
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
PECA-URBA@grtgaz.com

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (I3) ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1) ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable du Département Maitrise des Risques Industriels
Vincent BAZAINE

Pp

P.J. : 4 fiches
Copie : Communauté d'agglomération - Libournais - La Cali - contact@lacali.fr

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

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE GRTgaz IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la CA du Libournais est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - DO – POCS
Equipe Maitrise des Risques Industriels - Atlantique
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
PECA-URBA@grtgaz.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 :

0800 02 29 81

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant le territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Nom Canalisations	Commune	DN (-)	PMS (bar)
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	COUTRAS	80	67.7
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	COUTRAS	100	67.7
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	LE FIEU	80	67.7
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	GOURS	80	67.7
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	GOURS	80	67.7
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	PORCHERES	80	67.7
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	80	67.7
DN80-1999-BRT SAINT-ANTOINE-SUR-L"ISLE	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	80	67.7
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	80	67.7
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	80	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

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

Canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effetsl'impactent

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Nom Canalisation	Commune	DN (-)	PMS (bar)
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	GOURS	80	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Installations annexes situées sur le territoire :

Nom Installation Annexe	Commune
COUTRAS	COUTRAS
SAINT-ANTOINE-SUR-L'SLE	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE

Installation annexe non situées sur le territoire, mais dont les zones d'effets l'atteignent :

Nom Installation Annexe	Commune
MOULIN-NEUF CI	GOURS

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

GRTgaz

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION ET DE PASSAGE
SERVITUDE I3

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisations	Servitude Gauche (m)
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	5
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	5
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	5
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	5
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	5
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	5
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	5
DN80-1999-BRT SAINT-ANTOINE-SUR-L''ISLE	5
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	5
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	5

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

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

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique... Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

GRTgaz - DO – POCS
Equipe Maitrise des Risques Industriels - Atlantique
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
PECA-URBA@grtgaz.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

GRTgaz

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

SERVITUDE I1

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, les arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	80	67.7	15	5	5	COUTRAS
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	100	67.7	25	5	5	COUTRAS
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	80	67.7	15	5	5	LE FIEU
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	80	67.7	15	5	5	GOURS
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	80	67.7	15	5	5	GOURS
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	80	67.7	15	13	13	GOURS
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	80	67.7	15	5	5	PORCHERES
DN80-1968-MONTPON-MENESTEROL_COUTRAS	80	67.7	15	5	5	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE
DN80-1999-BRT SAINT-ANTOINE-SUR-L"ISLE	80	67.7	15	5	5	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	80	67.7	15	5	5	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE
DN80-1980-BRT MOULIN-NEUF CI	80	67.7	15	13	13	SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
COUTRAS	20	6	6	COUTRAS
MOULIN-NEUF CI	20	6	6	GOURS
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	20	6	6	SAINT-ANTOINE-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

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effet SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La servitude I1 (SUP 1) doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.
GRTgaz ne souhaite donc pas, dans les servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

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 complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.
En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».
Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.
Ainsi, il convient d'éviter la création de zones urbanisées et zones à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

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

GRTgaz

FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux :

https://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr/

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

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

Nardou Elisabeth

De: CHIUSSI Isabelle <I.CHIUSSI@inao.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 21 mai 2025 08:48
À: Contact Cali
Objet: Projet d'élaboration du PLUi-HD - Communauté d'agglomération du Libournais
Pièces jointes: AVI_PLUi_CALI_250512.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint l'avis signé par la direction de l'INAO.

Cordialement,

Isabelle CHIUSSI
Assistante de direction

Institut national de l'origine et de la qualité
12, rue Henri Rol-Tanguy - TSA 30003 - 93555, MONTREUIL Cedex
Tél : 01 73 30 38 07
www.inao.gouv.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : LRAR 2C 183 007 6580 2
N/Réf : GF/ETLN/LY/54/25

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais
BP 2026
33502 LIBOURNE CEDEX

Montreuil, le 14 mai 2025

Objet : Projet d'élaboration du PLUi-HD
Communauté d'agglomération du Libournais

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 27 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité et de Programme Local de l'Habitat (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI). Plusieurs des 45 communes du territoire disposent d'un document d'urbanisme.

La CALI est située dans les aires géographiques de plusieurs Appellations d'Origine Contrôlées viticoles (AOC) et d'une Appellation d'Origine Protégée (AOP). Elle appartient également aux aires de production de plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail de l'appartenance de chaque commune aux aires géographiques de signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) figure en annexe.

La CALI compte 23 675 ha délimités en AOC « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux », dont 5 285 ha délimités également en AOC « Entre-deux-Mers », 1 369 ha en AOC « Graves de Vayres », 728 ha en AOC « Lalande-de-Pomerol », 936 ha en AOC « Pomerol » et 355 ha en AOC « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion grand cru ». Le vignoble, principale activité agricole du secteur, représentait 7 056 ha en 2022, exploité par 832 producteurs.

En outre, huit opérateurs sont identifiés sur le territoire pour une production en IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Pruneaux d'Agen », ou pour des productions sous Label Rouge.
Sur le territoire de la CALI, on recensait en 2023 près de 3 000 ha cultivés en agriculture biologique (données de l'Agence Bio).

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les remarques qui suivent :

Le diagnostic agricole présente de manière détaillée une analyse de l'occupation agricole de l'ensemble du territoire en distinguant les grands types de cultures. Les exploitations agricoles sont analysées dans leur nombre, leur taille, leur spécialisation et leur devenir grâce aux données du recensement agricole complétées d'enquêtes auprès des agriculteurs. Dans un contexte de crise viticole et de diversification de l'agriculture en cours, ces analyses multivariées permettent de faire émerger une typologie des grands paysages du territoire et de proposer une cartographie des enjeux agricoles spatialisés (Rapport de présentation, T.1 page 60 à 113).

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL. : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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 d'aménagement et de développement durables (PADD) prend ainsi en compte la préservation des espaces agricoles et viticoles en affichant comme objectif la « valorisation des paysages » (PADD, p.13-14) ce qui se traduit par :

- harmoniser, compléter et étendre les outils visant à préserver les espaces emblématiques de la CALI comme les coteaux viticoles et boisés, les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau ou encore les systèmes bocagers ;
- favoriser aussi bien la diversification de l'économie agricole sur le territoire (agro-tourisme), que les changements de pratiques ou de filières de production des activités agricoles (accompagnement fort des éleveurs de volailles, soutien à de nouvelles filières, chanvre, etc...) ;
- préserver les terroirs renommés ;
- permettre un agrivoltaïsme de projet.

La collectivité affiche la volonté d'un « renouveau du développement urbain résidentiel, des objectifs ambitieux pour limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers » (PADD, p.24). Le projet de territoire de la CALI vise à accueillir entre 6 000 et 12 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2037 pour atteindre une population totale supérieure à 100 000 habitants (Rapport de présentation, T.1 p.30-31). Cette perspective doit entrainer la production de 3 000 à 5 900 logements environ, en fonction de la situation au regard de la ressource en eau potable et en assainissement, rétention foncière, capacités de densification et vacance prises en compte. La collectivité mobilise près de 450 ha pour la production de ces logements en zones U, 1AU, et dans les STECAL (Rapport de présentation, T.3 p.267), et plus de 140 ha pour le développement de l'activité économique (Rapport de présentation, T.3 page 276).

Le projet de PLUi affiche une réduction importante des superficies ouvertes à l'urbanisation par rapport aux documents communaux actuellement en vigueur, en basculant 593 ha de zones U, 1AU et 2AU en zones A ou N. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation restent conséquentes : 329 ha de zones A et N des documents en vigueur sont proposés en zones U, 1AU, 2AU (169 ha) ou en STECAL (160 ha) dans le projet (Rapport de présentation, T.3 page 33).

Ces zones ouvertes à l'urbanisation affectent parfois des espaces de production en AOC. L'INAO demande le retrait ou la modification du zonage pour les sites suivants :

AOC « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux » :

- ***33034 Bayas***

L'agrandissement de la zone 2AU au nord du bourg s'opère sur des parcelles en parties plantées en vigne sur un total de plus de 2,5 ha dans une commune non retenue comme centralité à l'échelle du PLUi. L'INAO demande que cet espace soit maintenu en zone agricole.

- ***33052 Les Billaux***

Le développement de l'urbanisation vers le sud de la commune (zone 1AUHc+ sur plus de 2,8 ha, Emplacement Réservé (ER) n°4 pour un giratoire, zone UCb sur les parcelles C 1383 et 1419) est prévu sur des espaces délimités en AOC et en production. La vocation de ces secteurs doit rester viticole et il convient de verser ces parcelles en zone A.

- ***33088 Camps-sur-l'Isle***

Il est prévu la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (ER n°18) sur plus de 2 ha plantés en vignes. Compte-tenu de sa forte consommation d'espace viticole, sa nécessité et sa justification doivent être démontrées. Le développement actuellement limité de la zone UY ne justifie pas sa reconduction à l'identique qui empiète sur l'AOC. Ce secteur n'est pas reconnu comme à développer à l'échelle du SCOT. Sa superficie devrait être plus retreinte et la parcelle ZB 613 versée en zone A.

- ***33191 Gours***

Au nord-ouest du hameau de la *Croix de Trote-Nord* est prévue une zone 2AU sur un secteur délimité en AOC. En extension linéaire du village, cette zone devrait être relocalisée en renforcement de celui-ci.
L'ER n°2 concerne un local technique sur plus de 5 000 m². Son dimensionnement et sa localisation au contact direct des espaces agricoles délimités en AOC doivent être mieux justifiés. Son déplacement dans un secteur moins impactant pour l'AOC devrait être étudié.

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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

- ***33230 Lapouyade***

La parcelle ZD 155 de la zone UE, plantée en vignes AOC pour 2,16 ha, fait l'objet d'un ER (stationnements) sur 0,5244 ha en extension sur la zone viticole. La nécessité de consommer cet espace viticole n'est pas démontrée. L'INAO demande le versement de la superficie correspondante à la zone A.

- ***33385 Saint-Christophe-de-Double***

Sur la parcelle XE 104, au lieu-dit *La Cime du Pré*, l'extension linéaire vers le sud de la zone UDb et l'identification de la zone Ne dans la partie sud de la parcelle réduisent significativement la partie exploitable de cette parcelle délimitée en AOC. L'INAO demande de supprimer le classement en zones UDb et Ne de cette parcelle au profit de la zone A.

- ***33447 Saint-Médard-de-Guizières***

L'identification d'une vaste zone Nca à l'ouest de la commune au lieu-dit *Champ de Couperie-Nord* en vue de l'ouverture d'une carrière concerne un secteur conséquent délimité en AOC et planté, et engendre une forte consommation de cet espace viticole. L'INAO demande que les parcelles section ZS, numéros 113 à 123 et 129 soient versées en zone A dont c'est la vocation.
La zone 2AUe dans le secteur de *Bofferon-Sud* sur une partie de la parcelle ZD 196 participe à l'enclavement progressif de la zone agricole à l'est, et devrait être maintenue en zone A.

- ***33509 Savignac-de-l'Isle***

La zone 2AU de 1,3 ha à l'est du bourg dans un secteur délimité en AOC apparaît prématurée. L'INAO demande le versement de ce secteur en zone A.

AOC « Entre-deux-Mers »

- ***33079 Cadarsac***

La nouvelle zone 1AUHc dans le secteur de *Pinçon* est positionnée sur des espaces plantés en vignes. L'INAO demande son versement en zone A.
Zones 1AUHc et 2AU du secteur *Les Hugons* : l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation sur des parcelles encore récemment cultivées ne devrait pas être justifiée par le non-respect d'une « coupure d'urbanisation […], pourtant définie dans le précédent PADD mais qui a été mise à mal par des autorisations d'urbanisme délivrées de longue date ». La zone 2AU est à supprimer.

- ***33207 Izon***

L'urbanisation de la commune a été historiquement réalisée de manière très diffuse, lâche, générant de vastes espaces interstitiels à valoriser. Plusieurs secteurs permettent de conforter l'urbanisation par densification.
L'INAO constate les efforts de densification réalisés. Néanmoins, les deux zones 2AU dans les secteurs des *Places du Moulin* et *Graveyron* sur près de 4,5 ha, et la zone 2AU de *Martinem* sur plus de 1,3 ha, ne peuvent être considérées comme enclavées et sont encore viticoles. Ces trois zones 2AU sont à verser en zone A.

- ***33298 Moulon***

La commune dispose déjà de 3,23 ha de zones 2AU. Aussi, l'extension de la zone 2AU de *Maubec* au sud-ouest du bourg sur les parcelles AW 43 et 44 n'apparaît pas justifiée et devrait être versée en zone A.

- ***33466 Saint-Quentin-de-Baron***

L'INAO souligne favorablement le versement en zones A et N de plus de 20 ha des zones U et AU du précédent PLU. Toutefois, le développement linéaire de l'urbanisation en extension sur les zones 2AU et 2AUx contribue à consommer 9 ha de nouveaux espaces agricoles. En particulier la zone 2AUx en extension sur les espaces délimités en AOC devrait être maintenue en zone A.

- ***33531 Tizac-de-Curton***

Le développement linéaire de l'urbanisation sur des espaces en AOC doit être stoppé. Leur vocation agricole doit être maintenue et les deux nouvelles zones 2AU sur plus de 1,6 ha rendues à la zone A.

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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

AOC « Lalande-de-Pomerol » :

- ***33222 Lalande-de-Pomerol***

Reconnaitre un hameau constitué à partir du secteur d'habitat diffus du lieu-dit *Brouard* souvent à vocation d'exploitation viticole conduit à générer de la constructibilité pour de l'habitat sur des parcelles plantées en vignes et au contact d'espaces viticoles. Les parcelles plantées en vignes B 1098, 1100, 1102 et 1103 au lieu-dit *Brouard* doivent être versées en zone A et non en zone UBd.

AOC « Graves de Vayres »

- ***33539 Vayres***

La zone 1AUXy de *Camparian* s'étend sur plus de 30 ha sur des secteurs encore récemment viticoles (le PLU approuvé en 2024 prévoyait 11,5 ha), contrairement à ce qui est présenté en page 80 des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « équipement et économie » qui mentionnent 15 ha. En l'absence de justification d'un nouveau besoin, ce secteur doit être limité dans son emprise précédemment approuvée en 2024.

AOC « Pomerol » :

- ***33328 Pomerol***

Sur cette commune, il n'y a pas d'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation mais une reconduction de certains secteurs pour lesquels l'INAO avait manifesté son avis défavorable lors de l'élaboration du PLU en 2007 et qui demeurent aujourd'hui en vignes. Le maintien en zone constructible de ces parcelles n'est pas opportun en particulier pour les secteurs suivants :
Section B3, lieux-dits *Barrail du Ruisseau / La Gravette* : la zone UCbp2 le long du chemin départemental est une extension linéaire de l'urbanisation et ne peut être considérée comme une dent creuse. L'INAO demande qu'elle soit versée en zone A, en particulier les parcelles 765 et 770 qui constituent un terroir de référence de l'appellation et contribuent à aérer la visibilité générale.
Section C1, lieu-dit *Jean Lande-Nord* : la parcelle 571 de près de 30 ares constitue une « coupure viticole » en isolant les parcelles bâties plus au sud du reste de la zone agglomérée de *Catusseau*. Cette parcelle devrait être versée en zone A et la limite de la zone U arrêtée au nord de celle-ci.
Section B2, lieu-dit *Maillet* : l'INAO demande le versement de la totalité de la parcelle 927 en zone A au lieu de la zone UCbp1.

AOC « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion grand cru » :

- ***33243 Libourne***

A *Barreau*, l'INAO demande le versement de la parcelle AM 232 actuellement en vignes en zone A au lieu de la zone 2AUx.
Plusieurs secteurs d'urbanisation déjà présents dans le précédent document d'urbanisme de la commune concernent des parcelles de vignes qui sont enclavées et ne soulèvent pas d'objection. Il s'agit de la zone 1AUHc de *Garderose*, des zones 1AUHc+ de *Doumayne* et de *Peyronneau*, la zone 1AUEsc de *La Lamberte* et les parcelles AO 187, BM 228, BM 236 et BP 268 en zone UCb.
Concernant l'identification des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer (EBC), quelques parcelles viticoles, ou dont la vigne a été récemment arrachée, apparaissent couvertes par cette protection en totalité ou partie. L'INAO demande que le classement en EBC de ces parcelles ou parties de parcelles soit supprimé. Il s'agit des parcelles cadastrales suivantes :

INSEE	Commune	Secteur	Parcelles (p : partie)
33079	Cadarsac	La Commanderie	B1 4p et 5p
33185	Génissac	Fongrose	AP 25 à 31
		Roucau	AP 192 et 193
		Peyfaures	AO 19
		Les Faures-Sud	AN 38 et 39
		Grand Bochas	AI 182p
33243	Libourne	Village de Condat	BX 261
33303	Nérigean	Jean Delafon	AH 172
33328	Pomerol	Le Gazin	B2 591p

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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

INSEE	Commune	Secteur	Parcelles (p : partie)
33466	Saint-Quentin-de-Baron	Au Sours-Nord	AH 192p et 320
		Le Grand Plantier	AL 82
		Saint-Angan	AN 450 et 561
		Plantier d'Hostin	AD 428p
33472	Saint-Sauveur-de-Puynormand	La Bernique	ZE 103p
		Tertre de Maragou	ZE 79p

Par ailleurs, sur 21 des 45 communes du territoire, le PLUi inscrit 72 bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dont 64 à destination souhaitée d'habitat. Certains de ces bâtiments sont en ruines et ne semblent pas en état d'être réinvestis (parcelle ZP 17 à Arveyres, parcelles ZB 103 et ZE 80 sur la commune de Le Fieu). Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Enfin, en application de l'article D.112-1-24 du code rural et de la pêche maritime, le projet de PLUi-HD entraine une réduction substantielle des surfaces affectées aux appellations « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion grand cru » sur la commune de Libourne et « Graves de Vayres » pour les communes de Vayres et Arveyres. Il devra être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.112-1-1, alinéa 7 du CRPM.

En conséquence, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain REVERCHON ID

Signature numérique de Sylvain REVERCHON ID
Date : 2025.05.21 08:40:50 +02'00'

Sylvain REVERCHON

P. J. : Annexe - Tableau des SIQO

Copie : DDTM 33

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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

ANNEXE – TABLEAU DES SIQO

NINSEE	Commune	IGP												AOC									
		Agneau de Pauillac	Asperges du Blayais	Atlantique	Bœuf de Bazas	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Caviar d'Aquitaine	Chapon du Périgord	Jambon de Bayonne	Porc du Sud-Ouest	Poularde du Périgord	Poulet du Périgord	Pruneaux d'Agen	Beurre Charentes-Poitou	Bordeaux	Bordeaux supérieur	Crémant de Bordeaux	Entre-deux-Mers	Graves de Vayres	Lalande-de-Pomerol	Pomerol	Saint-Emilion	Saint-Emilion grand cru
33001	Abzac	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33015	Arveyres	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X		X				
33034	Bayas	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33052	Bilaux	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33062	Bonzac	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33079	Cadarsac	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X	X					
33088	Camps-sur-l'Isle	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33124	Chamadelle	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33138	Coutras	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33147	Daignac	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33148	Dardenac	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33154	Les Églisottes-et-Chalaures	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X						
33157	Espiet	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33166	Le Fieu	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33185	Génissac	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33191	Gours	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X						
33198	Guîtres	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33207	Izon	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X	X					
33218	Lagorce	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33222	Lalande-de-Pomerol	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X			X	X		
33230	Lapouyade	X	X	X	X	X	X		X	X				X	X	X	X						
33243	Libourne	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X				X	X	X
33264	Maransin	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33298	Moulon	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33303	Nérigean	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33315	Peintures	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33328	Pomerol	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X				X		
33332	Porchères	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33347	Puynormand	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X						
33362	Sablons	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33373	Saint-Antoine-sur-l'Isle	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X						
33385	Saint-Christophe-de-Double	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X						
33387	Saint-Ciers-d'Abzac	X		X	X	X	X		X	X				X	X	X	X						
33393	Saint-Denis-de-Pile	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33413	Saint-Germain-du-Puch	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33442	Saint-Martin-de-Laye	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33445	Saint-Martin-du-Bois	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33447	Saint-Médard-de-Guizières	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33466	Saint-Quentin-de-Baron	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33472	Saint-Sauveur-de-Puynormand	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X						
33478	Saint-Seurin-sur-l'Isle	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X						
33509	Savignac-de-l'Isle	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X						
33531	Tizac-de-Curton	X		X	X	X	X		X	X			X		X	X	X	X					
33532	Tizac-de-Lapouyade	X	X	X	X	X	X		X	X				X	X	X	X						
33539	Vayres	X		X	X	X	X		X	X					X	X	X		X				

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Libournais (33)

n°MRAe 2025ANA58

dossier PP-2025-17389

Porteur du Plan : communauté d'agglomération du Libournais
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 25 février 2025
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 5 mai 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

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 et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) en Gironde.

Le projet de PLUi-HD est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

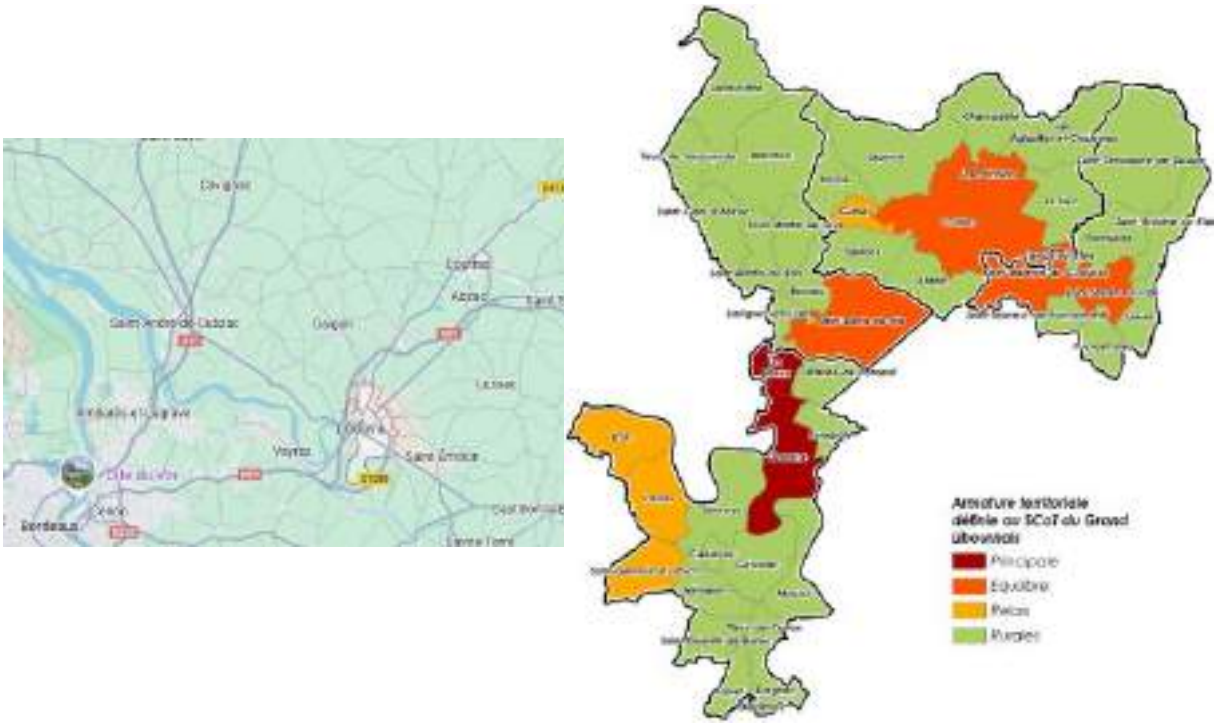
La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

En 2021 selon l'INSEE, la communauté d'agglomération du Libournais regroupe 45 communes et compte 92 148 habitants, répartis sur une surface de 568,80 km2 .

Les communes du territoire sont actuellement régies par différentes règles d'urbanisme (29 communes disposent d'un plan local d'urbanisme, 10 d'une carte commune et six sont sous le régime du règlement national). Afin de proposer un projet de territoire compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais[1], approuvé le 6 octobre 2016, la communauté d'agglomération du Libournais a engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le SCoT du Grand Libournais est actuellement en cours de révision.

Ce document intègre les orientations en matière d'habitat et comprend ainsi les dispositions révisées du programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2026-2032. Il comprend également le plan de mobilité (PDM) pour la période 2026-2032.



Localisation de la CALI et composition de l'armature urbaine, Google maps et Diagnostic

1 Le SCoT du Grand Libournais a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 11 mars 2016: https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2015_084_scot_libournais_ae.pdf

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. Description du projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD du Libournais, adopté le 25 septembre 2024, traduit le projet global de territoire de la communauté d'agglomération du Libournais. Il prévoit à l'horizon 2037, un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants par rapport à 2021 pour atteindre entre 100 742 et 106 924 habitants en 2037. Les projections démographiques induisent la production de 3 065 à 5 886 logements sur la période 2025-2037. L'application par commune du gain de population dans cette fourchette est conditionnée à l'amélioration de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Le PADD s'articule autour des trois axes suivants :

- Axe 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 ;
- Axe 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 ;
- Axe 3 : Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois
  - 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.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT du Grand Libournais de manière très succincte et générique dans une partie dédiée et au fil des différentes parties du rapport de présentation. Ces développements ne sont pas globalement associés à des données chiffrées ce qui ne permet pas d'expliquer suffisamment la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT en vigueur ou avec le projet de SCoT en cours de révision.

Un plan-climat-air-énergie (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie-territorial (PCET) en vigueur. L'articulation avec ce document n'est pas abordée.

Le rapport de présentation fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sur la période 2022-2027 et aux objectifs des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) recouvrants le territoire et plus particulièrement le SAGE Nappes profondes de manière proportionnée.

La MRAe recommande de mieux démontrer la cohérence du projet de PLUi-HD avec les documents de rang supérieur à partir de données chiffrées et par la présentation de prescriptions inscrites dans le PLUi-HD répondant aux objectifs et orientations qui s'imposent à lui pour assurer la bonne information du public.

D. Principaux enjeux

D'après le rapport de présentation, les principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement (EIE) sont :

- la gestion du risque inondation dans l'ensemble de ses dimensions (débordements des cours d'eau, remontées de nappes et de cave, chemins d'eau) en s'appuyant sur les mesures existantes et celles issues du futur schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;
- la gestion du risque feux de forêts et des effets du changement climatique sur les secteurs du territoire aujourd'hui moins vulnérables ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la prise en compte des nuisances dans l'organisation du développement urbain.

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. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Qualité générale et accessibilité du document

Globalement le dossier détaille l'ensemble des thématiques environnementales et apporte les illustrations nécessaires. Toutefois, les synthèses par thématiques mériteraient de contenir les données chiffrées importantes pour une plus grande lisibilité du projet intercommunal.

La qualité du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement semble assurer une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux du territoire. Cependant, le dossier ne précise pas les conditions de réalisation des investigations menées sur le terrain ce qui affaiblit la robustesse de l'état initial et des mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement mises en place dans le PLUi-HD.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement par des explications sur le processus d'identification des enjeux environnementaux du territoire en particulier par la présentation des méthodes précises d'investigations mises en place.

L'ensemble des indicateurs retenus pour le suivi de la mise en œuvre du PLUI-HD n'ont pas de valeurs cibles. Certaines valeurs initiales manquent également. Il conviendrait le compléter le dossier en ce sens.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Diagnostic, élaboration de l'état initial et perspectives d'évolutions

Le diagnostic met en avant une variabilité de la croissance démographique du territoire sur le long terme, essentiellement due au solde migratoire. Ainsi, après un pic d'attractivité de la CALI sur la période 2000-2010 avec un taux de variation annuel moyen de 1,51 % par an, la croissance démographique connaît une baisse continue sur la décennie suivante : + 0,85 % par an sur la période 2010-2015, +0,41 % par an sur la période 2015-2021.

Le document souligne que l'accueil de population a été plus important sur les communes de centralité de l'agglomération selon l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais, à quelques exceptions près (Guîtres, Les Eglisottes-et-Chalaures et Saint-Médard-de-Guizières).

Au niveau du parc immobilier, le territoire compte 46 789 logements au total en 2021 selon l'INSEE. Les résidences principales représentent 88,8 % (41 549 logements) du parc immobilier. Les résidences secondaires sont un parc faiblement représenté sur le territoire comparativement aux moyennes dans le département et au niveau national.

La CALI compte 3 957 logements vacants correspondant à 8,5 % du nombre total de logements. Selon les données « LOVAC » du CEREMA sur les logements vacants, la vacance structurelle[2] concernerait 1 365 logements sur les 3 995 logements recensés sur les communes de Coutras, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Izon et Vayres.

Avec 34 460 emplois, la CALI constitue le deuxième pôle d'emploi départemental derrière Bordeaux Métropole (458 000 emplois). Le tissu économique est composé majoritairement de petites unités dans le secteur des services.

Le diagnostic contient un état des lieux des zones d'activités économiques, des zones commerciales et des équipements publics et privés bien détaillés et illustrés. Toutefois, ce travail n'a pas donné suite à une analyse prospective des besoins en fonciers pour ajuster l'emprise des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur et répondre aux éventuels besoins fonciers exprimés par les exploitants agricoles pour développer leurs activités.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique par une étude des besoins en fonciers de l'ensemble des acteurs économiques du territoire pour le développement de leur activité afin d'ajuster finement les périmètres des zonages du futur PLUI-HD.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Trois trajectoires de développement démographique du territoire ont servi de base de réflexion à la

2 La vacance structurelle concerne les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif).

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

construction du PADD à l'horizon 2037 :

- une trajectoire basse, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,5 % correspondant à une moyenne du niveau de croissance démographique sur la période 2010-2021. Elle conduit à un gain de population de 5 853 habitants et un besoin de 4 952 logements ;
- une trajectoire médiane, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,75 %, trajectoire intermédiaire entre l'hypothèse basse et celle du SCoT. Elle correspond globalement à ce qui s'est passé sur la période 1968-2021. Elle induit une augmentation de 8 901 habitants et une production de 6 477 logements ;
- une trajectoire haute, correspondant à celle du SCoT en vigueur, avec une variation moyenne annuelle de population de 1 %. Le gain de population estimé est de 12 035 habitants et la production de logements associée est évaluée à 8 012 logements.

Les projections démographiques à l'horizon 2037 varient ainsi pour atteindre une population comprise entre 100 742 et 106 924 habitants.

Le PADD fixe un objectif de 0,65 % par an de croissance démographique et affiche les trajectoires étudiées. Le scénario retenu est clairement expliqué. Il prévoit un taux de croissance de 0,3 % par an, décliné par commune, pour atteindre un taux plafonné à 0,65 % dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi-HD sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées.

Cela se traduit selon le dossier par un besoin de 3 050 logements pour atteindre 5 900 logements d'ici 2037 si les conditions ci-dessus sont réunies. La répartition par commune est précisée dans le dossier (projection de base sans amélioration de la situation de la ressource en eau et avec amélioration complète). Cette répartition évoluera au fur et à mesure des améliorations de la gestion de la ressource en eau, en cohérence avec les orientations du SCoT et le PLH.

3. Démarche ERC

Le projet de PLUi-HD identifie 126 zones à urbaniser. Les inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur l'ensemble de ces zones ont permis d'identifier plusieurs espèces protégées. Toutefois, la caractérisation de chaque zone reste incomplète en l'absence d'investigations sur certaines espèces comme les avifaunes, les chiroptères ou encore les lépidoptères. Il en est de même pour l'identification des zones humides. Des compléments d'inventaires sont mentionnés dans le dispositif de suivi du projet de PLUI-HD. En l'absence de données d'inventaires complètes, le niveau d'enjeu des futures zones à urbaniser n'est pas estimé. Dès lors, les choix d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs concernés ne peuvent être justifiés par une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante.

La MRAe demande de réaliser l'ensemble des investigations nécessaires pour caractériser à minima les secteurs ouverts à l'urbanisation, préalable indispensable à la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire-compenser menée à son terme garantissant un projet de moindre impact environnementale.

De plus, lorsque des investigations sont réalisées et permettent d'identifier des espèces protégées révélant des enjeux de biodiversité importants comme sur les communes de Bayas (Figure 13 page 25 annexe investigations) ou de Cadarsac, (Figures 32 et 33, pages 37 et 38 annexe investigations), la recherche d'évitement n'est pas mise en œuvre.

La MRAe recommande pour chaque secteur ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain révélant des sensibilités environnementales importantes de mettre en œuvre une séquence éviter-réduire-compenser aboutie en priorisant la recherche de l'évitement.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-HD

A. Consommation d'espace et articulation avec la production de logements

Entre 2011 et 2020, selon une méthodologie présentée dans le dossier[3], la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été de 490,51 hectares dont 230,10 hectares pour l'habitat, 69,75 hectares pour les activités économiques et 190,66 hectares pour autre vocation.

3 RP, tome 3, pages 153 et suivantes

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

Après déduction des 95,20 hectares déjà consommés sur 2021-2025, la collectivité projette sur la période 2026-2037, une consommation d'espaces NAF de 222,65 hectares dont 121,93 hectares pour les activités économiques, 90,50 hectares pour l'habitat et 14,45 hectares pour les équipements.

Ce bilan ne comptabilise pas les zones à urbaniser fermées 2AU représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues. La MRAe signale qu'aucun projet d'envergure nationale ou européenne n'est identifié pour l'heure sur le territoire de la CALI justifiant de ne pas prendre en compte les surfaces consommées par ces projets dans le calcul de la consommation d'espaces NAF du PLUi-HD.

La MRAe recommande en application de la loi Climat et Résilience de présenter un décompte exhaustif des consommations d'espaces NAF projeté à l'horizon 2037. Elle recommande en particulier de prendre en compte l'ensemble des surfaces susceptibles d'être urbanisées dans le cas où les taux de rendement du prélèvement en eau potable et l'amélioration du traitement du rejet des eaux usées sont assurées.

La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine prévoit un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 52 % entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021 pour la CALI.

L'étude de densification identifie un potentiel brut de 13 576 logements abaissés à 8 283 logements puis à 4 141 logements, en application d'un taux de rétention. Toutefois, le rapport de présentation[4], retient un potentiel brut de 8 052 logements en zones urbaines sur 385 hectares et de 1 324 logements en zones à urbaniser sur 60,10 hectares, soit un total de 9 381 logements.

Après application d'un coefficient de rétention sur les zones urbaines, le potentiel total de production de logement est estimé à 6 934 logements dont 5 606 logements en zones urbaines, et 1 324 logements en zones à urbaniser. Il conviendrait de présenter une programmation de production de logement basé sur l'application d'une rétention foncière issue d'une étude plus approfondie.

Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Cet objectif paraît incohérent avec le potentiel de production affiché en incluant la rétention foncière. Cet objectif est décliné par commune. Toutefois, le rapport de présentation n'explique pas la traduction de cette mesure sur la consommation d'espaces fonciers.

La MRAe recommande d'expliquer la traduction opérationnelle sur la consommation d'espaces NAF de la répartition de la production de logements dans la mesure où le rendement du prélèvement en eau potable est amélioré d'ici 2037.

L'étude de densité pour les activités économiques identifie un potentiel constructible au regard des documents d'urbanisme en vigueur d'environ 128,76 hectares dont 121,93 hectares d'espaces NAF. Le projet de PLUI-HD mobilise 12,38 hectares supplémentaires d'espace NAF pour atteindre 141,14 hectares. 85 hectares sont destinés aux zones d'activités économiques (ZAE) stratégiques dîtes d'intérêt Grand Libournais (en particulier à destination de la ZAE « Camparian » sur 15 hectares sur la commune de Vayres et de la ZAE « Eygreteau 2 » sur 19 hectares sur Coutras) et 35 hectares pour les autres ZAE. Cependant, aucune étude prospective sur le besoin en fonciers économiques est apportée pour justifier le maintien de l'ensemble des zones à urbaniser à vocation dans les documents d'urbanisme existants.

Le rapport de présentation contient une répartition par commune de l'enveloppe foncière à vocation économique sans faire le lien avec l'armature économique définie dans le SCoT du Grand Libournais.

Les besoins en matière d'équipements publics sont estimés à 14,45 hectares. Le dossier mériterait de décrire les projets d'implantation envisagés.

La MRAe recommande de justifier le maintien dans le projet de PLUI-HD de l'ensemble des zones à vocation économique afin de ne pas constituer de réserves foncières et afin de privilégier la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le rapport de présentation[5] contient une programmation de production de logements au regard de la disponibilité en eau. Ce travail devra être affiné et étendu à l'ensemble des nouveaux secteurs toute destinations confondues.

La MRAe recommande d'intégrer dans le cadre d'une OAP thématique, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau.

4 RP, tome 3, page 266 et suivantes
5 RP, tome 3, page 270 et suivantes

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

B. Patrimoine naturel, continuités écologiques et zones humides

Le territoire est concerné par plusieurs protections réglementaires et mesures d'inventaires qui attestent sa sensibilité environnementale. À ce titre, le rapport de présentation mentionne la présence de :

- 9 sites Natura 2000 ;
- 22 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 ;
- 5 espaces naturels sensibles (ENS) ;
- 2 sites classés ;
- 5 sites inscrits ;
- la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne.

D'après le dossier, le PLUi-HD classe les sites Natura 2000 du territoire en sous-secteurs naturel ou agricole protégés Np ou Ap. Ces zonages présentent une constructibilité extrêmement limitée. En outre, le classement Np intègre une bande tampon de dix mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Certains de ces habitats font l'objet d'une protection supplémentaire, via un classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC) ou « Espace naturel ou paysager à préserver » au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, des dispositions prises au sein du règlement (gestion des eaux usées et pluviales) ainsi que des principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (création de haies, cheminements doux...) participe à la préservation des sites Natura 2000.

Cependant, certaines emprises de secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (par exemple : OAP « Le Graveyron » à Izon et OAP « rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle) recoupent des parties de sites Natura 2000 qui ne sont, dès lors, pas classés en sous-secteurs Np ou Ap mais en zones urbaines. Leur protection est assurée par leur identification en « espaces verts » dans les OAP concernées. Cette protection n'est pas adaptée à la sensibilité des milieux concernés ayant conduit à leur désignation comme site Natura 2000.

La MRAe recommande de reprendre la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser afin d'assurer une protection stricte de l'ensemble des éléments constitutifs du site Natura 2000.

Certaines zones humides identifiées lors des investigations sur le terrain ont été classées en zone urbaine sans protection réglementaire. Ainsi, sur la commune de Coutras, le secteur « Croix Rouge » est prévu sur une zone humide, identifiée par ailleurs comme réservoir de biodiversité important de part le continuum boisé constitué. L'absence de mesures de protection se rencontre également sur les communes de Lapouyade (OAP secteur «Peuchaud») et de Cadarsac (OAP secteur «Pinçon»).

La MRAe recommande de s'assurer que l'ensemble des zones humides identifiées à l'issue des investigations menées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et couverts par une OAP sont protégées réglementairement en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

C. Ressource en eau et milieux aquatiques

L'eau potable alimentant le territoire de la CALI est puisée essentiellement par 15 forages en nappe déficitaire « Eocène centre » qui fait l'objet d'une attention soutenue et spécifique traduite dans le SAGE « Nappes Profondes ». Les cinq autres forages prélèvent dans les nappes du « Campano-Mastrichien ».

Six syndicats (SIEPA Nord Libournais, SIEPA Vallée de l'Isle et de la Dronne, SIEPAVID regroupant les trois secteurs Vallée de la Dronne, Vallée de l'Isle et Eglisottes-et-Chalaures, SIEPA Région d'Arveyres, SIEPA Est Libournais et SIEPA CALI) assurent la gestion de la ressource en eau potable au sein de trois unités de gestion.

Selon l'état initial de l'environnement, globalement, le volume consommé sur l'ensemble du territoire est trop important malgré l'application de nouveaux arrêtés préfectoraux portant autorisation pour les volumes maximums prélevables sur la ressource en eau brute, exécutoires depuis début 2023.

Ce constat masque des situations différentes selon les syndicats. Ainsi, seuls les volumes prélevés dans les SIEPA Nord-Libournais et CALI respectent les autorisations réglementaires.

Le rapport de présentation[6] contient une estimation des besoins projetés pour l'accueil d'une nouvelle population, le développement économique et d'équipements publics et privés (Unité de Sécurité civile notamment). Il apparaît que les capacités résiduelles sont insuffisantes au regard des données de

6 RP, tome 4, pages 65 et suivantes

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

prélèvements observées sur la ressource en eau en 2023 et le développement projets en 2037.

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	69 142	92,6	89 243
SIAEPAVID	179 280	95,4	96 191
SIAEPA de la Région d'Arveyres	126 186	105,2	0
SIEA Est Libournais	1 135	101,9	0
CALI	122 783	87,3	322 656

Estimations de la disponibilité en eau à l'horizon 2037 sur la CALI (source : Rapport de présentation, page 78)

En conséquences, le projet de PLUI-HD prévoit plusieurs mesures pour améliorer la disponibilité en eau potable :

- un développement urbain échelonné dans le temps par le classement en zones à urbaniser fermées 2AU ;
- le développement urbain regroupé ;
- la récupération des eaux pluviales .

En outre, il est indiqué que des mesures sont déjà engagées par les syndicats visant à réduire les fuites des réseaux, diminuer la consommation d'eau potable par la sensibilisation et les pratiques hydro-économes, la télésurveillance, la mise en place de nouvelles ressources et la recherche de ressources de substitution.

Toutefois, le projet de PLUI-HD permet dès son adoption l'urbanisation[7] de plusieurs secteurs classés en zone à urbaniser 1AU ou U, alimentés par des syndicats déficitaires (SIEPAVID secteur Eglisottes-et-Chalaures, SIEPA Région d'Arveyres et SIEPA Est Libournais).

Par ailleurs, les perspectives de développement de l'urbain doivent être estimées en prenant en compte l'ensemble des perspectives d'évolution démographiques et économiques des communes adhérentes aux différents syndicats en charge de l'alimentation en eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la CALI dispose de 29 stations d'épuration réparties sur le territoire. Le rapport de présentations contient une estimation des capacités résiduelles des stations d'épuration au regard des projets d'urbanisation sous OAP qui conclut à la compatibilité du projet de PLUI-HD à l'exception des secteurs d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne. En outre, l'étude menée prend en compte ni la totalité de la population attendue (hors OAP Habitat) ni le développement des activités économiques projeté. En l'état, le dossier ne démontre pas le dimensionnement adapté des équipements existants sur le territoire de la CALI.

La MRAe recommande de revoir la programmation de production de logement et de développement des activités économiques et des équipements publics et privés au regard de la disponibilité en eau potable et des capacités résiduelles en matière d'assainissement des eaux usées. Il conviendra également de traduire cette restriction dans le règlement écrit de l'ensemble des zones en application des articles R151-31 et 34 du Code de l'urbanisme.

D. Risques et nuisances

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, et plus particulièrement par le risque inondation dans plusieurs dimensions (débordements de cours d'eau, remontées de nappes et de cave, chemins d'eau et ruissellements des eaux pluviales) et feu de forêt. Le dossier comprend les documents réglementaires et d'information du public. L'analyse des incidences met en exergue que plusieurs projets de développement se juxtaposent avec les cartes d'aléa. C'est plus particulièrement le cas pour un projet de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle (site « Rue Paul Valéry » sur 1,2 hectare pour 26 à 30 logements), en partie en zone rouge et présentant de nombreux autres enjeux en lien avec un environnement contraint (ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

7 RP, tome 3 Voir le tableau programmatique de production de logements, page 153

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 MRAe recommande de ré-interroger le choix d'urbanisation du secteur de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle compte-tenu des enjeux environnementaux et de son implantation en partie en zone rouge du PPRi, d'autant plus dans le contexte de changement climatique accentuant les aléas naturels.

Le PLUi-HD réglemente la gestion des eaux pluviales en lien avec le futur schéma directeur des eaux pluviales de la CALI.

Le territoire est concerné par des nuisances liées aux infrastructures terrestres et la voie ferrée Limoges-Angoulême. Le rapport indique que plusieurs sites destinés à être urbanisés sont concernés par le classement sonore girondin. Ce classement implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie en fonction de la catégorie de celle-ci. Ces informations sont précisées dans le contenu de chaque OAP. Le règlement écrit du PLUi-HD définit des mesures de réduction notamment au regard de l'alignement des constructions par rapport aux voies ou la création d'espaces tampons mais pas dans le document graphique.

La MRAe recommande que les secteurs affectés par le bruit généré par les voies terrestres ou ferroviaires figurent sur le plan de zonage. Il conviendrait de ré-interroger le choix d'urbaniser ces secteurs subissant des nuisances sonores.

Le projet de PLUi-HD conduit aussi à juxtaposer avec les espaces productifs agricoles, de nouvelles constructions et notamment d'habitations. Pour prévenir le risque de conflits d'usages, les OAP contiennent des prescriptions visant à intégrer des zones tampon végétalisées.

La MRAe relève que le diagnostic agricole met en exergue des difficultés pour les exploitations de s'agrandir. Les justifications apportées mériteraient d'être approfondies au regard du diagnostic agricole et d'une étude d'incidence sur la santé humaine. Dans le cas du maintien des choix de développement, les mesures d'accompagnement sont à traduire dans le règlement du PLUi-HD, compte tenu des enjeux de santé humaine.

La MRAe recommande d'approfondir le choix d'urbaniser les espaces proches des exploitations agricoles et, le cas échéant, de formaliser des mesures d'accompagnement dans le règlement écrit et graphique du PLUi-HD.

E. Changement climatique

Dans l'attente de l'approbation du PCAET, le projet de PLUi-HD apporte un cadre réglementaire relatif à la gestion des sites de production d'énergie renouvelables via un secteur naturel Npv. Ce zonage vise à délimiter les installations existantes ou à intégrer les zonages d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. En zones agricoles, les installations de type « agrivoltaïque » sont autorisées.

Le PLUI-HD encourage également le recours aux énergies renouvelables sur les bâtis. Le recours aux énergies renouvelables n'est pas prévu en zone Ua correspondant au secteur du centre historique de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne.

Le volet « mobilité » qui s'illustre dans le programme d'orientation et d'action (POA) mobilité a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et autres polluants de l'air ainsi que diminuer la facture énergétique.

Pour atteindre une baisse des émissions liées au secteur des transports de 2,07 à 1,2 teqCO^2/habitant d'ici 10 ans, plusieurs leviers sont mobilisés dont le projet de RER métropolitain. Ce projet est associé au déplacement de la halte ferroviaire actuelle de Saint-Denis-de-Pile par la création d'un pôle multimodal plus proche du centre-bourg dionysien (zone 2AU).

La MRAe relève que la surface de la zone naturelle est de 25 803 hectares. Toutefois, le tableau d'évolutions du zonage ne détaille pas les surfaces des sous-secteurs comme celui Npv. En outre, le dossier n'évoque qu'une zone d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. Par ailleurs, seules les zones couvertes par une OAP ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain, le choix des secteurs Npv reste à justifier comme étant de moindre incidence environnementale. Il convient également de s'assurer que les projets d'énergies renouvelables ne viendront pas consommer d'espaces NAF au sens des textes en vigueur.

La MRAe recommande en lien avec l'élaboration du PCAET de la CALI de présenter la stratégie énergie-climat associé ou non à un schéma de développement des énergies renouvelables permettant de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'ensemble des enjeux

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

environnementaux.

Elle recommande d'inscrire dans le PLUi-HD les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés en tenant compte du décret du 29 décembre 2023[8]. Il conviendrait de fixer dans le règlement écrit les conditions favorables à l'accueil des installations d'énergies renouvelables et à la sobriété énergétique des constructions.

La MRAe prend note, par ailleurs, des mesures mises en œuvre pour augmenter la résilience du territoire. Ainsi, le projet intercommunal participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, encadre le choix des essences dans les OAP et favorise l'humidification des sols en milieu urbain par la gestion des eaux pluviales. Ces mesures viennent en complément des autres actions menées pour favoriser la performance énergétique des constructions.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD du Libournais, prévoit à l'horizon 2037, un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants par rapport à 2021 pour atteindre entre 100 742 et 106 924 habitants en 2037 sous conditions d'amélioration de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Toutefois, le projet de PLUi-HD n'intègre pas un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau. Selon le dossier présenté, la capacité de production de logements est supérieure au besoin exprimé dans le projet de PLUi-HD ce qui doit être davantage justifié.

Au regard des projections démographiques et de développement des activités économiques et des équipements publics, 222,65 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont nécessaires selon le dossier. Cependant, le bilan des consommations d'espaces fonciers projetées ne comptabilisent pas en particulier les zones à urbaniser 2AU à long terme, représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues.

Comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable. Cependant, la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. À cet égard, le rapport devra détailler les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants pour l'ensemble des communes et réexaminer les hypothèses de densité retenues. La consommation d'espaces fonciers à vocation économique devra être justifiée.

Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard des sensibilités environnementales identifiées d'autant plus que la méthodologie des investigations menées n'est pas suffisamment précisée, La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment déployée et qu'il convient de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser de moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés.

La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 23 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégataire

Michel Puyrazat

8 Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

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

GRAND Libournais
Pôle Territorial

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 27 mai 2025 à 17h30

Date de convocation : le 21 Mai 2025
Secrétaire de séance : Philippe BECHEAU

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 13
Nombre de membres présents votants : 10

Mesdames : Fabienne KRIER, Marie-France REGIS

Messieurs : Philippe BUISSON, Jérôme COSNARD, Sébastien LABORDE, Jacques LEGRAND, Jacques BREILLAT, Philippe BECHEAU, Bernard LAURET, Marc SAHRAOUI

Objet : Avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Libournais

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience ;

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

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

Vu la délibération du Comité Syndical du 29 septembre 2022, appro[illegible] décidant de la mise en révision du SCoT du Grand Libournais ;

Vu le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT en cours de révision, débattu le 12 mars 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.161-3 et suivants ;

Vu le dossier d'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais enregistré le 28/02/2025 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CALI projette un accueil démographique en cohérence avec la dynamique du territoire intercommunal, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche des centralités principales de l'agglomération ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CALI propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente, notamment en réduisant fortement les surfaces des zones à urbaniser ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais est compatible avec le SCoT en vigueur.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
Le 27/05/2025

Le secrétaire de séance,
Philippe BECHEAU

Le Président,
Jacques BREILLAT

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

COMPATIBILITE SCoT / PLUi
Communauté d'Agglomération du Libournais

Etapes du PLUi-HD		Etapes du SCoT	
Prescription	23 septembre 2021	Approbation	6 octobre 2016
Débat sur le PADD	25 septembre 2024	Opposabilité	14 décembre 2016
Arrêt du projet de PLU	12 février 2025	Mise en révision	29 septembre 2022
Transmission au PETR	28 février 2025		

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD du SCoT. Par ailleurs, l'analyse technique qui suit :

- tient compte du SCoT en vigueur,
- tient compte du SRADDET Nouvelle Aquitaine approuvé ;

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Si 169,20 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 593,86 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 424 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLUi-HD.**

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 Communauté d'Agglomération 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.

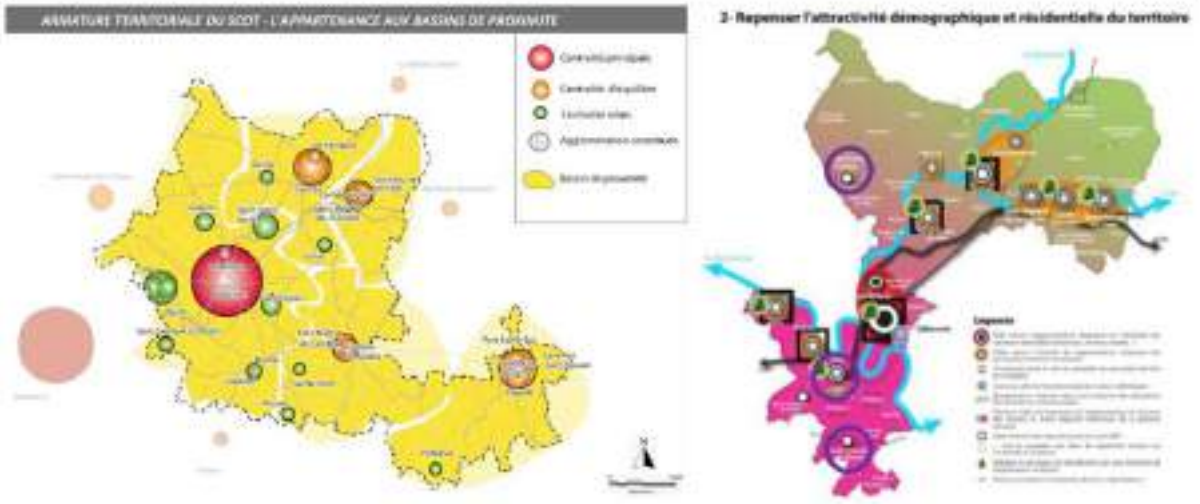
1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, les communes de la CALI sont réparties sur plusieurs bassins de proximité (Libourne, Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle) et les principales ont été identifiées en tant que centralités. Le SCoT du Grand Libournais actuel permet aux documents d'urbanisme d'affiner cette armature en proposant des "centralités locales" et le PLUi-HD s'est saisi de cette possibilité en affirmant le rôle de Saint-Quentin-de-Baron et Saint-Ciers d'Abzac, notamment dans son PADD.

Le PLUi-HD doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements, prévoyant notamment un accueil prioritaire dans les centralités.

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

Armature urbaine dans le DOO du SCoT (en vigueur) et traduction dans le PADD du PLUi-HD



Le choix d'inclure la commune de Saint Ciers d'Abzac en tant que centralité repose sur la croissance démographique importante que la commune a connu ces dernières années ; cependant, pour remplir ce rôle, le PLUi devra favoriser l'accueil de services, équipements et commerces de proximité dans cette commune dont le statut est aujourd'hui essentiellement résidentiel et limiter les extensions de l'urbanisation pour l'habitat. Par la fermeture de plusieurs zones AU, le PLUi a su répondre à cet enjeu.

1.3-Répartir les équipements et les services

Les équipements publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.) ainsi que les commerces et services à la population (santé, etc.) trouvent leur place principalement dans les centres-villes/centres-bourgs ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public.

Les secteurs d'équipements ont été classés en zones urbaines dédiées (UE) dans le zonage afin de figer leur vocation. Pour autant, le règlement de la zone UE ne semble pas correspondre aux ambitions de la CALI. En effet, ce dernier autorise des sous-destinations qui n'ont pas vocation à être présentes dans les zones UE dédiées aux équipements collectifs et services urbains, lorsqu'elles se situent en dehors ou aux extrémités des enveloppes urbaines.

A cet effet, il paraît nécessaire de réinterroger la délimitation de la zone UE mais aussi les destinations des constructions autorisées dans cette zone.

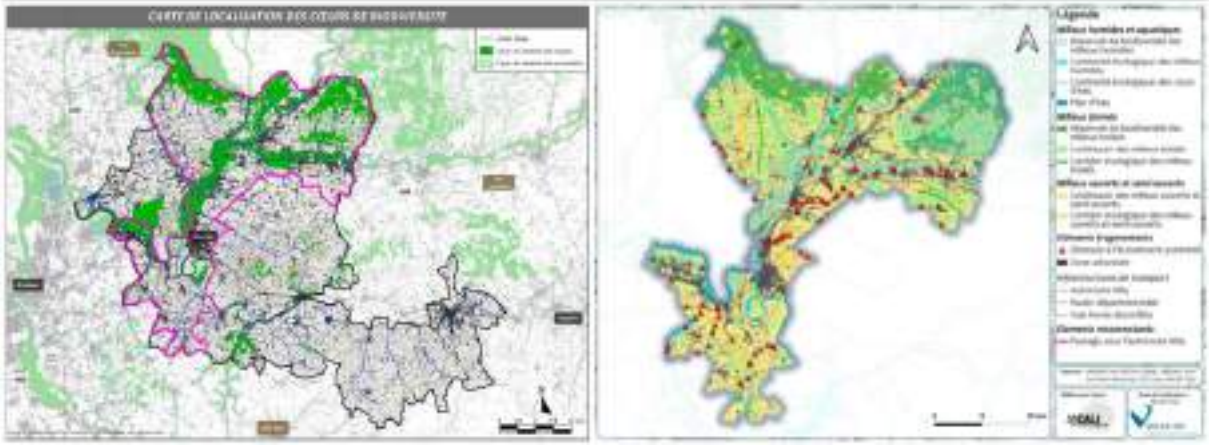
Si pour la très grande majorité du territoire, la mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour les communes de l'Agglomération du Libournais, il reste toutefois quelques secteurs ponctuels où le fonctionnement n'est pas encore optimal et où il devra bénéficier d'une mise à niveau, 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.

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. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Trame verte et bleue dans le DOO du SCoT (en vigueur) et traduction dans le PADD du PLUi-HD



Le rapport de présentation du PLUi-HD indique que plusieurs zones humides ont été identifiées comme dégradées. Il détaille un ensemble d'enjeux pour préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue, fragilisée en de nombreux points du territoire avec des discontinuités écologiques.

Le PLUi-HD a effectué un 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 PLUi-HD 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.

Sur les zones à urbaniser à court terme (1AU), les enjeux écologiques *in situ* sont majoritairement modérés. Pour autant, sur chaque site couvert par une OAP sectorielle, le PLUi-HD propose des mesures d'évitement et de réduction concourant à minimiser les incidences sur la biodiversité dans le cadre de l'aménagement des sites.

Dans cette même logique, pour le réseau hydrographique qui 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 Espaces Boisés Classés sont ainsi utilisés.

Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions réglementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des fossés drainants et des ruisseaux, et ce sur l'ensemble des zones du PLUi.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture…) à l'eau doit être maintenue.

Pour les fossés drainants, noues ou autres non répertoriés dans la cartographie, une distance minimale est à respecter selon la largeur de l'émissaire (crête de berge).

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 réseau hydrographique fait ainsi l'objet de mesures de protection adaptées aux enjeux.

2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

Le rapport de présentation indique que le territoire de la CALI doit faire face à 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).

Les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc…) sont protégées par la mise en place d'une servitude d'Espaces Boisés Classés (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).

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de *« maîtriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication »*.

Le rapport de présentation du PLUi-HD produit une analyse paysagère complète traitant des entités paysagères et de leurs caractéristiques, des séquences paysagères le long des principaux axes routiers traversant le territoire (A89, RD 1089 et RD 674), des entrées de ville, etc. en vue de définir les enjeux territorialisés. Cette ambition se retrouve ponctuellement dans les pièces réglementaires du PLUi-HD, notamment par le classement en zones non constructibles des grandes coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT.

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Le DOO du SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux de justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

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.

Le rapport de présentation mentionne que le PLUi-HD a choisi d'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 syndicats d'adduction d'eau.

Cependant, cette notion de phasage n'apparaît pas dans la traduction réglementaire, laissant penser que toutes les zones 1AU peuvent s'urbaniser en même temps.

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 rapport de présentation rappelle que sur les 20 ouvrages captants, seuls 5 évoluent dans un contexte « non déficitaire ». Tous les autres montrent un état déficitaire car liés à la même unité de gestion : « Eocène centre ».

Dans une note technique transmise par la CALI le 14 mai dernier, des justifications supplémentaires ont été apportées quant au bilan besoins/ressources.

L'approche quantitative :

Le scénario de développement démographique retenu par la CALI propose une temporalité comprise entre 2025 et 2037 (12 ans) avec une production de logements comprise entre 3065 logements (fourchette basse sans amélioration de la question de la ressource en eau) et 5886 logements (fourchette haute).

Le rapport de présentation du PLUi-HD établit un exposé précis de l'état des réseaux, des programmations des travaux ou actions engagés par les différents syndicats, il établit un bilan besoins/ressources chiffré au regard des ambitions d'accueil démographiques (+0,65% de TCAM) et économiques inscrites dans le PLUi-HD.

Ainsi, les besoins annuels représentent :

- 406 360 m3/ an pour l'accueil de la population supplémentaire
- 77 197 m3/ an pour les activités économiques
- 15 080 m3/an pour l'accueil de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC à Libourne
- aucune estimation pour les équipements à venir ou les projets touristiques

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

Maître d'ouvrage AEP	Volume annuel global estimé sur la base d'une conso moy de 150 L/j/hab	Volume annuel global estimé sur la base de la conso moy par abonné
SIEPA du Nord Libournais	54 491	52 203
SIAEPAVID	143 671	132 364
SIAEPA de la Région d'Arveyres	99 249	96 859
SIEA Est Libournais	1 135	1 427
CALI	107 703	123 431
Volume total (en m3/an)	**406 249**	**406 360**

Estimations des volumes associés à l'accroissement de la population, ventilés par maître d'ouvrage AEP

Extrait Rapport de Présentation Tome 4 - page 73

Toutefois, la note complémentaire datée du 9 mai 2025, destinée au Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne, mentionne que les projections du PLUi-HD à l'horizon 2037 sont déjà compatibles avec les ressources en eau disponibles sur les territoires gérés par le SIEPA du Nord Libournais et la CALI et seront compatibles avec les ressources en eau disponibles sur les territoires gérés par le SIAEPAVID, le SIAEPA d'Arveyres et le SIEA de l'Est du Libournais, dans le cadre de la mise en œuvre des plans pluriannuels d'actions présentés par ces syndicats.

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

Cependant, aucun dispositif réglementaire (règlement écrit ou OAP) n'est prévu dans le PLUi-HD pour permettre un développement urbain raisonné lié à l'échéancier de réalisation de ces plans pluriannuels d'actions.

On notera que pour répondre à ces enjeux, le règlement du PLUi-HD impose la création, pour tout projet, d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture, afin qu'elles soient utilisées pour des usages ne nécessitant pas le recours à l'eau potable et ainsi réduire la consommation d'eau potable domestique. Le PLUi-HD a également classé de nombreux secteurs en zones 2AU, notamment dans les communes appartenant à un syndicat d'adduction d'eau potable déficitaire.

Toutefois, au regard des éléments ci-dessus, la portée de ces dispositifs n'apparaît pas suffisante puisque la capacité de production de logements dans les zones U (5606 logements) est presque équivalente à la fourchette haute de production de logements (5886 logements), et cela sans tenir compte du développement des activités économiques, des équipements également consommateurs de ressource en eau.

Pour répondre à ces enjeux, le PLUi-HD a la possibilité de définir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitation (1AUH) en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, trouvant une traduction dans le règlement et les OAP du PLUi-HD (voir le volet habitat de cette note).

L'assainissement :

La CALI dispose de nombreuses stations d'épurations (STEP), réparties sur l'ensemble du territoire. Le PLUi-HD fait un exposé précis de l'état des réseaux, des programmations des travaux ou actions engagés par les différents syndicats sur l'assainissement collectif. Il a fait le constat d'anomalies importantes pour l'assainissement individuel, notamment des taux de conformité très faibles dans certains secteurs de la CALI.

Le règlement du PLUi-HD impose la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes défaillants ou insuffisants pour tout projet d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination ; cela permettra une amélioration des rejets de ces systèmes autonomes.

La note technique transmise par la CALI le 14 mai dernier apporte des précisions quant aux capacités des STEP du territoire :

Les estimations de rejet d'eaux usées supplémentaires attendues à l'horizon 2037 mettent en évidence, que globalement, l'urbanisation attendue est compatible avec les capacités résiduelles des STEP ; seules 3 STEP présentent des défaillances (Coutras, St Seurin sur l'Isle et Libourne) mais la mise en œuvre des programmes de travaux permettrait de rendre compatible l'ensemble du projet de PLUi-HD sur ce volet assainissement.

2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLUi-HD entend éviter 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 ».

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 attention particulière sera portée sur les zones à urbaniser qui sont exposées au risque inondation (sur Saint Denis de Pile et Saint Seurin sur l'Isle) ; sur ces sites l'application du PPRI devra être strictement conforme.

Le PLUi-HD souhaite 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.

Les zones humides, identifiées et protégées par un zonage Np / Ap ou au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, sont majoritairement préservées. Le PLUi-HD a ainsi permis de préserver 85,4 Ha de zones humides, initialement impactées par des projets de développement urbain.

Concernant les enjeux de ruissellement, le règlement impose une rétention temporaire et une infiltration des eaux de pluie à la parcelle ; il permet de demander la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

Il devrait cependant intégrer, de façon globale et non pas pour une commune (Izon), une règle imposant le recours à des revêtements perméables sur les stationnements créés.

Certains sites présentant des enjeux forts en matière de ruissellement font l'objet d'un projet de développement (site de "Camparian" à Vayres, site de "Lavergne" à Lagorce et 2 sites en zone U à Arveyres) : les mesures règlementaires du PLUi-HD devront être à la hauteur des enjeux hydrauliques sur ces sites.

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

La Surface Agricole Utile (SAU) occupe aujourd'hui environ 28 000 hectares soit 49,7% de la surface totale du territoire.

Les prairies sont l'occupation du sol dominante et représentent plus de la moitié des surfaces agricoles. Les surfaces viticoles concernent un tiers des surfaces agricoles totales.

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

Le rapport de présentation indique que 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.

Les estimations issues de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture de la Gironde, ont permis d'évaluer un besoin en foncier agricole de l'ordre de 7000 ha.

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

- Si un total de 17 970 ha bénéficiaient d'un classement en zones agricoles dans les documents d'urbanisme communaux, ce sont désormais plus de 25 000 ha qui bénéficient d'un tel classement 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

- Dans le même temps, les zones d'extensions potentielles sur les espaces actuellement agricoles ou naturels ont fortement diminué, passant de 435,31 ha à 152,18 ha pour les zones 1AU, et de 194,24 ha à 123,19 ha pour les zones 2AU.

Evolutions 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
Anciens documents d'urbanisme	U	4449,47	17,34	12,20	213,32	130,46	12,26	4835,05
	1AU	145,38	95,98	29,43	68,56	83,17	12,79	435,31
	2AU	21,21	13,90	60,76	43,73	54,63		194,24
	A	31,50	23,00	8,69	15300,90	2502,99	100,94	17970,11
	N	95,31	1,38	7,23	6457,60	19358,48	59,12	25979,11
	STECAL	0,05			51,36	123,50	305,24	480,14
	RNU	193,09	0,57	4,88	3302,04	3550,29	41,78	7093,55
	Total général	4939,00	152,18	123,19	25437,49	25803,51	532,13	56987,51

Conformément aux prescriptions du DOO du SCoT, les OAP doivent contenir des prescriptions de portée réglementaire pour que des espaces tampon paysagers soient intégrés dans les projets d'aménagement de zone à urbaniser. Ces espaces doivent permettre d'éviter les conflits d'usages et de limiter au maximum l'impact d'une nouvelle urbanisation sur les espaces agricoles (pollution de l'air, des sols, des eaux de ruissellement…) et les risques (départs de feux par exemple). La réciprocité est recherchée, afin de limiter les nuisances générées par les exploitations agricoles sur les zones urbaines (nuisances sonores et olfactives, traitements phytosanitaires…). Ces espaces tampons, végétalisés, participent également à la valorisation paysagère vers ces espaces agricoles.

Il conviendra de s'assurer que la traduction règlementaire soit bien présente dans le règlement écrit avec "*Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone …*".

Le développement des énergies renouvelables

A l'issue du travail diagnostic entre la CALI et ses partenaires, le rapport de présentation indique qu'une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé) se justifie dans le PLUi-HD.

Le PLUi-HD identifie des secteurs Apv autorisant les projets de production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter certains critères.

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. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Le PLUi-HD calcule un point de départ en 2025 basé sur le TCAM (Taux de croissance annuel moyen) de 2010-2021 soit 94 889 habitants en 2025. Il a été observé un net ralentissement de la population depuis 2015. Ce territoire est marqué par le départ des 15-44 ans et donc un vieillissement de la population, comme sur l'ensemble du Grand Libournais.

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

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, le Programme d'Orientation et d'Action (POA) "Habitat" (ex volet PLH) envisage la production de 492 logements neufs par an, ce qui est compatible avec le SCoT en vigueur.

Le PLUi-HD a établi un tableau programmatique de la production de logements avec deux hypothèses : l'une sans amélioration de la ressource en eau, l'autre avec une amélioration complète (fourchette haute). Sans amélioration de la ressource, la production de logements projetée est de 3065 logements sur 12 ans, soit 255 logements/an. Sinon, elle serait de 5886 logements.

Par ailleurs, la répartition spatiale de la production de logements au regard de l'armature urbaine de la CALI respecte les préconisations du SCoT actuel, imposant 65% de la production dans les centralités et ce, quel que soit le scénario programmatique.

Considérant les travaux menés par les syndicats d'adduction d'eau, quant à l'optimisation des réseaux et les efforts de réduction de consommation d'eau potable, il serait opportun de corréler la production de logements aux ressources actuelles et futures en affichant un phasage des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU). En effet, le potentiel d'accueil de nouveaux logements dans le PLUi-HD est estimé à 6934 logements (rétention foncière incluse) dont 1324 logements dans les zones 1AU (page 270 tome 3 du RP) alors que le POA "Habitat" envisage la production totale de 5886 logements neufs.

Concernant les objectifs de réalisation de logements sociaux, le PLUi-HD déploie plusieurs outils réglementaires afin d'atteindre les objectifs SRU malgré la contrainte de la ressource en eau qui pèse sur les communes assujettis à ces obligations (particulièrement Vayres et Izon) : proportion systématique de logements sociaux fixée dans le règlement écrit, des servitudes de mixité sociale (plan de zonage) et des OAP sectorielles pour assurer un certain pourcentage de logements locatifs sociaux.

Le PADD et le volet Habitat du PLUi-HD visent ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment à assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, à favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces.

Le PLUi-HD incite à la diversification de la taille des logements en fonction des besoins, selon la typologie des ménages. Cependant, on observe que les ménages les plus importants (4 personnes et plus) ne représentent que 16% des ménages et que le parc de logements est composé à 70% de logements T4 et T5+ ; pour autant, le PLUi-HD projette que 30% 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

logements soient des T4 et T5. Afin de mettre en adéquation les besoins des ménages avec l'offre déjà existante, la part dédiée aux plus grands logements pourrait être diminuée.

Le PLUi-HD a identifié 64 constructions comme pouvant changer de destination vers de l'habitat ; Le PLUi-HD doit compléter cette liste en indiquant si les réseaux au droit de ces bâtiments sont suffisants, si le changement de destination n'entraînera pas de conflit d'usage avec les exploitations voisines et préciser le nombre de logements potentiellement créés par ces changements sur des bâtiments existants. A noter que ces compléments d'explications devraient également être fournis pour les autres types de projets de changement de destination (hébergement touristique, etc.).

3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le rapport de présentation du PLUi-HD précise que 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 seuils de densité minimum attendus par le SCoT du Grand Libournais. Dans ce cadre, la vitalité des bourgs historiques a souvent été fragilisée.

Le PLUi-HD s'appuie sur les données de l'OCS Régionale et propose l'évaluation suivante de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020 :

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

Le PLUi-HD détaille sa méthodologie de définition des enveloppes urbaines au sein de l'"étude densification" qui correspond globalement à la notion de "*périmètre aggloméré*" définie dans le SCoT en vigueur.

Le PLUi-HD a réalisé l'exercice du potentiel de densification, en classant les communes en 3 catégories puis en identifiant 4 cadres de vie (formes urbaines) de façon assez semblable à ce que le SCoT du Grand Libournais avait fait dans son étude sur la division parcellaire.

Le PLUi-HD permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ 424 hectares.

Les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines (U), à hauteur de 86% des surfaces totales.

Au regard du fort potentiel de densification au sein des enveloppes agglomérées, le PLUi-HD peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF… au moins sur le volet « 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

Pour conclure, le PLUi-HD propose une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) compatible avec les données de l'OCS Nouvelle-Aquitaine. Entre 2011 et 2021, 490 hectares ont été consommés. En tenant compte de la rétention foncière, l'objectif de réduction est de -52% entre 2021 et 2031 et le PLUi-HD propose une trajectoire ZAN, conformément au SRADDET et à la loi Climat et Résilience. Ainsi, le PLUi-HD prévoit une consommation foncière de 318 ha entre 2021-2037 dont 95 ha déjà consommés (entre 2021 et 2025), soit un restant de 223 ha sur la période du PLUi HD.

Les zones 2AU sont soumises à révision et n'entrent donc pas dans la consommation des espaces NAF.

Cependant, on note que différentes zones permettant, *in fine*, une nouvelle consommation d'espaces NAF (notamment les STECAL à vocation d'habitat, d'offres touristiques, de loisirs…), n'ont pas été prises en compte dans les projections de consommation foncière du PLUi-HD (rapport de présentation - Tome 3).

Quelques oublis sont à relever (cf. exemples ci-dessous) : non prise en compte d'une zone UE à Saint-Seurin-sur-l'Isle et d'une zone Ne à Sablons ou encore d'une zone UY à Camps-sur-l'Isle, génératrices de consommation d'espaces NAF ;

Ainsi les 226 Ha de consommation d'espaces NAF projetée (avec rétention foncière) paraissent sous-évalués.

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

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le rapport de présentation du PLUi-HD met en avant que le processus de pression foncière grandissant génère une très faible végétalisation des projets d'urbanisation, quel qu'en soit le maître d'œuvre (privé, public, particulier, …).

Le PLUi-HD 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 en participant à la lutte contre les îlots de chaleur.

3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

Le rapport de présentation du PLUi-HD souligne que le territoire de la CALI dispose d'une armature ferroviaire qui irrigue une très grande partie du territoire, et est relayée par un dispositif de transport Calibus gratuit. C'est donc une très large proportion de la population qui *in fine* peut profiter du réseau de transport collectif.

La CALI prévoit le déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Denis-de-Pile pour la rapprocher du centre-bourg et ses habitants et ainsi de faciliter l'appropriation du réseau ferré par une plus grande proximité de l'équipement.

De la même manière, un travail de raccrochement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en œuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de gares ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce.

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 réglementaires, les schémas d'aménagements proposés favorisent la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche.

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre de la révision en cours du SCoT, le volet économique alimenté par le Schéma d'Attractivité Économique du Grand Libournais permettra d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire et les filières prioritaires sur le territoire à l'avenir. Pour autant, à ce jour, le SCoT de 2016 reste opposable et donc, la compatibilité du PLUi-HD est étudiée dans ce cadre juridique.

Le rapport de présentation du PLUi-HD précise qu'avec 34 360 emplois en 2021, la CALI constitue le 2ème pôle économique départemental devant la COBAS (Communauté

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

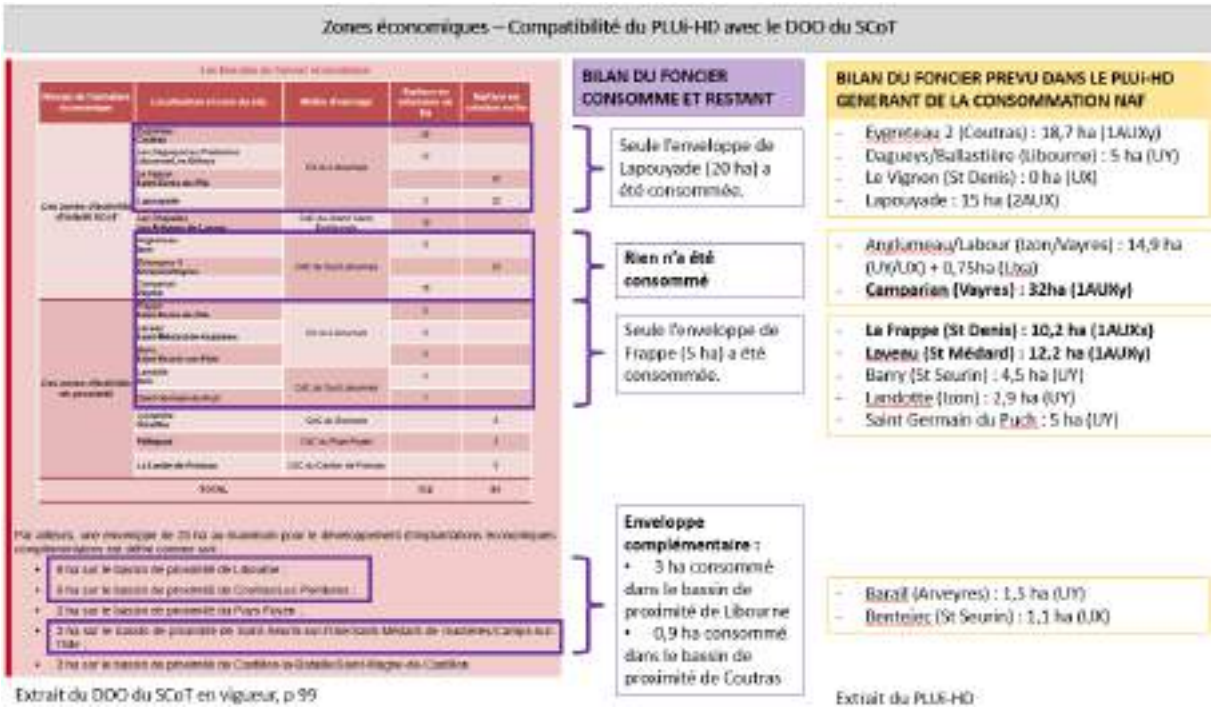
d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud). Par ailleurs, peu de ~~friches économiques sont~~ identifiées malgré le déclin de l'économie productive (agriculture, industrie) à l'échelle intercommunale.

A propos des zones économiques nouvelles, la stratégie de développement, portée par la CALI et déclinée dans le PADD du PLUi-HD, vise prioritairement l'accueil des activités à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de logistique (page 158 du RNT). Ainsi, deux zones classées en 1AUXy sont ciblées afin d'y accueillir des entreprises aussi bien industrielles, artisanales que de logistiques nécessitant des emprises foncières importantes : Camparian à Vayres, sur environ 15 ha (mais 31ha dans les pièces règlementaires du PLUi-HD), et Eygreteau 2 à Coutras, sur environ 19 ha. A noter que ces 2 ZAE ont été fléchées dans le SCoT actuel comme zone d'activité d'intérêt SCoT.

Le PLUi-HD justifie que ces deux zones permettent de saisir 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.

Dans le cadre du SCoT actuel, il est demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises.

Pour rappel, le DOO du SCoT de 2016 indique que *"les documents d'urbanisme locaux devront respecter les objectifs fixés par le DOO en matière de mobilisation d'espace d'accueil économique. Le tableau qui suit recense les potentiels urbanisables qui constitueront les nouvelles enveloppes foncières maximales par site identifié, selon qu'il s'agisse d'une extension ou d'une création."*



Pour conclure, 3 ZAE prévues dans le cadre du PLUi-HD ne respectent pas l'enveloppe foncière définie dans le DOO du SCoT en vigueur (cf. extraits ci-dessous) :

- la zone de Camparian à Vayres prévoit 32 ha au lieu des 15 ha prévus dans le SCoT,

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 ZAE de Frappe prévoit 10,2 ha alors que l'enveloppe foncière de 5 ha prévue dans le SCoT a déjà été consommée,
- la ZAE de Laveau mobilise 12,2 ha, soit 4,2 ha de plus que ce qui est prévu dans le SCoT.

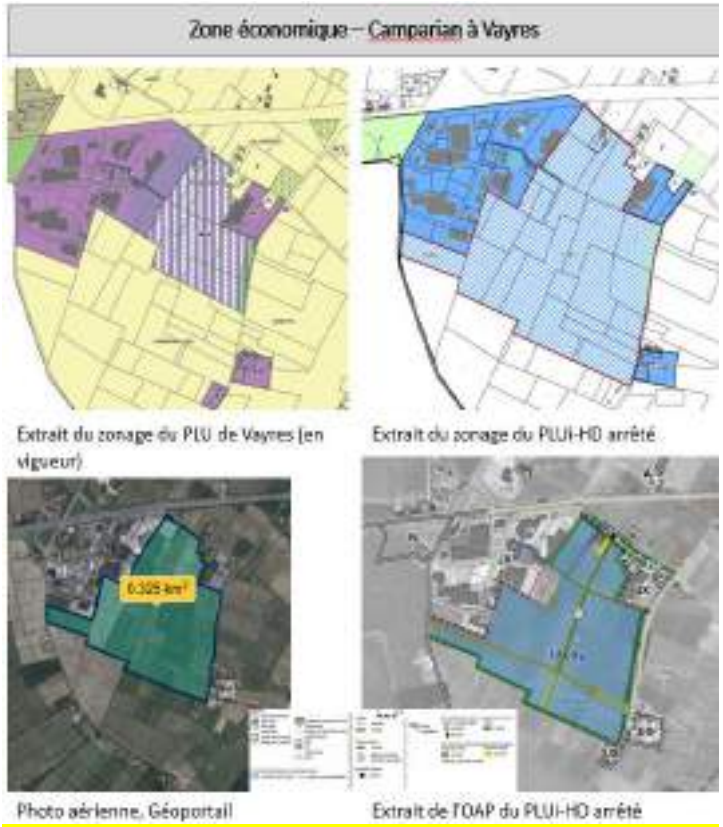
Par ailleurs, l'enveloppe foncière complémentaire prévue dans le SCoT permet encore (en déduisant les surfaces consommées ce jour) de mobiliser de l'ordre de :

- 5 ha sur le bassin de proximité de Libourne, comprenant la CALI mais aussi la CdC Castillon-Pujols, la CdC du Grand Saint-Emilionnais et la CdC du Fronsadais : 3 ha ont déjà été consommés par l'ouverture de la zone 2AUXc du Haut-Mexant à Saint-Denis-de-Pile en 2017 (modification du PLU) ;
- 5,1 ha sur le bassin de proximité de Coutras/Les Peintures, comprenant la CALI mais aussi la CdC du Grand Saint-Emilionnais : 0,9 ha ont déjà été mobilisés à Abzac en 2020 (élaboration du PLU) ;
- 2 ha sur le bassin de proximité de St Seurin/St Médard, comprenant la CALI mais aussi la CdC du Grand Saint-Emilionnais.

Ainsi, globalement, le PLUi-HD ne respecte pas les enveloppes foncières dédiées par sites économiques identifiés dans le DOO sur la zone de Camparian (Vayres) dont "seulement" 15 ha devraient être classés en zone 1AU, sur la zone de Frappe (Saint-Denis-de-Pile) ou encore sur la zone de Laveau (Saint-Médard-de-Guizières) pour lesquelles le PLUI-HD pourrait mobiliser tout ou partie des enveloppes complémentaires restantes.

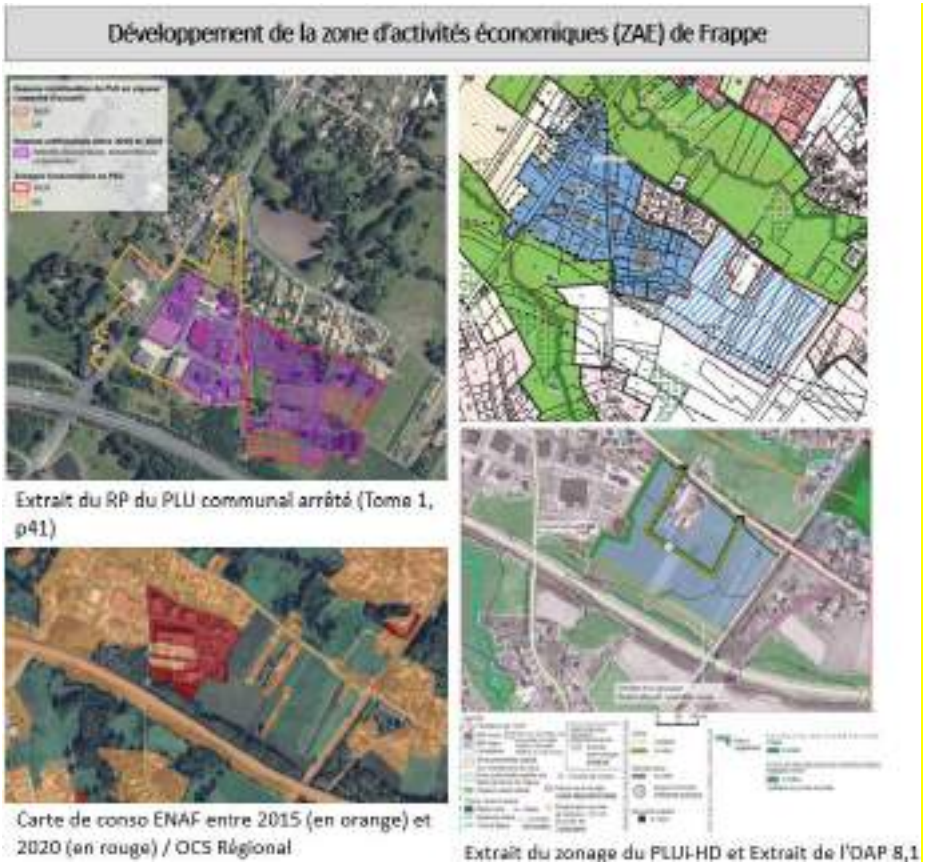
A cet effet, le PLUi-HD n'est, en l'état, pas compatible avec le DOO du SCoT en vigueur sur le volet économique. Pour autant, il pourrait l'être en réduisant les zones 1AU susvisées ou en classant une partie de ces zones 1AU en zones 2AU.

<u>La zone de Camparian à Vayres</u>



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 de Frappe à Saint-Denis-de-Pile



Le PLUi-HD s'appuie, dans le rapport de présentation (Tome 1), sur l'armature économique issue du Schéma d'Attractivité Économique, co-construit par le PETR avec les EPCI. Conformément à ce schéma, il projette les extensions des ZAE existantes sur des espaces NAF : 55 ha pour les ZAE d'intérêt Grand Libournais, 30 ha pour les ZAE structurantes et de proximité, et 35 ha pour les autres espaces économiques non stratégiques soit une consommation globale d'espace NAF d'environ 120 ha dédiée aux activités économiques dans le PLUi-HD sur les 12 ans à venir (2025-2037). Dans ce cadre, le PLUi-HD devrait être compatible avec le volet foncier économique du SCoT révisé.

Toutefois, le PLUi-HD pourrait anticiper l'application des objectifs stratégiques induits par le Schéma d'Attractivité Économique du Grand Libournais. La traduction réglementaire proposée dans le PLUi-HD (destination des constructions autorisées, ...) pourrait refléter les objectifs qualitatifs définis en fonction de la position de la ZAE dans l'armature économique (ZAE d'intérêt Grand Libournais, ZAE structurante, ZAE de proximité).

Enfin, il faut noter que certaines des ZAE sont situées sur des Syndicats d'adduction d'eau potable n'ayant aujourd'hui plus de capacités résiduelles mais des réponses ont été apportées dans la note transmise au PETR. Aussi, le PLUi-HD aurait pu traduire la prise en compte de ces enjeux en proposant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités en fonction de la disponibilité de la ressource en eau dans le règlement écrit ou les OAP sectorielles.

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 propos du volet commerce, le rapport de présentation du PLUi-HD précise que le taux d'offre commerciale sur la CALI est de l'ordre de 5,8 commerces pour 1000 habitants selon la Base Permanente des Équipements en 2023, soit un niveau similaire à celui de Bordeaux-Métropole.

Le rapport de présentation précise ceci :

"Entre 2008 et 2021, la surface (en m²) des GMS sur Saint-Denis-de-Pile ou Saint-Seurin-sur-l'Isle a augmenté de +20% à +40%. L'augmentation a été moindre, mais reste notable sur Libourne et Coutras (moins de 20% d'augmentation).

Sur les communes de Libourne, Coutras ou Saint-Seurin-sur-l'Isle, la part de l'offre commerciale traditionnelle implantée en centre-ville ne représente ainsi que 45% à 60% de l'offre totale, là où le ratio « idéal » serait situé autour de 60% à 70% (ratio moyen national – ce qui est davantage le cas à Saint-Denis-de-Pile).

Certaines communes ont connu un fort développement de GMS « périphériques », comme Les Billaux, Génissac ou Les Peintures.

On observe ainsi très clairement une tendance à la diffusion et la périphérisation du linéaire commercial sur les communes traversées (ou à proximité) d'axes routiers majeurs du territoire, s'articulant très nettement autour des flux domicile-travail.

La CALI présente ainsi des difficultés à maintenir et préserver son offre commerciale traditionnelle dans ses centralités, du fait d'une dépendance manifeste aux flux, et à des navettes domicile-travail très impactantes en matière de consommation et dynamique locale."

Ainsi, l'offre commerciale est très fortement développée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. L'enjeu n'est donc pas de créer de nouveaux espaces et le PLUi-HD s'est fixé comme objectifs de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales de centre-ville, de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants ou encore d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante.

Le PLUi-HD indique également que le développement de l'offre de services / commerces / équipements en périphérie des centres-villes / bourgs doit être contrôlé de manière à ce que la logique de concurrence ne prenne pas le dessus sur la logique de complémentarité (page 141 du RNT).

Le PLUi-HD déclare avoir intégré l'étude du DAACL réalisée par le Cabinet Lestoux dans le cadre de la révision du SCoT. Pour autant, les enjeux déclinés dans le rapport de présentation du PLUi-HD ne trouvent pas de traduction réglementaire.

Le DOO du SCoT rappelle que les projets commerciaux devront se développer en cohérence avec l'armature territoriale du Grand Libournais. La typologie ainsi définie permettra de garantir une logique d'équilibre, de complémentarité des équipements et de gestion des flux, à l'échelle du Grand Libournais.

Le développement commercial doit ainsi se concevoir et s'harmoniser avec les enjeux de développement globaux de l'armature territoriale du Grand Libournais.

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

Or, la destination *« commerce de détail »* est autorisée dans quasiment l'ensemble des zones urbaines du PLUi-HD ainsi que dans trois zones naturelles (Nl, Nx et Ny) ; ces zones constituent des tissus urbains de centre-ville/centre-bourg mais aussi des tissus pavillonnaires voire des hameaux isolés, ou encore des zones d'équipements publics isolés d'une centralité qui n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activités.

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite sauf exception	**En secteur Nl**, les activités de commerce de détail sont autorisées. **En secteurs Nx, Ny**, seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées.

Extrait du règlement du PLUI-HD - page 215 / 16 communes concernées par un secteur Nl / 15 communes concernées par un secteur Nx ou Ny

Aussi, pour répondre aux objectifs du PLUi-HD et de ceux du SCoT, le règlement du PLUi-HD pourrait définir spatialement les *« périmètres de centralité »* (centre-ville ou centre-bourg) de chaque commune et adapter ses pièces réglementaires en fonction.

Le règlement pourrait également mentionner que "*les futurs développements commerciaux devront avoir été précédés d'une analyse préalable des capacités résiduelles, au sein de la centralité concernée par le projet, des autres zones commerciales et des capacités de reconquêtes d'éventuelles friches.*"

Il convient de rappeler également que le SCoT attire l'attention sur la modernisation/requalification des grandes zones commerciales de périphérie. Il s'agira d'entrevoir les questions d'insertion urbaine et paysagère, les potentiels de mutations à court et moyen terme, les objectifs de mixité fonctionnelle (commerce et habitat par exemple), d'accessibilité…

En s'appuyant sur les travaux du DAACL, le PLUi-HD pourrait anticiper l'identification des "SIP connectés" et y traduire la volonté de maîtriser l'urbanisme commercial de périphérie afin de reconquérir les centres-villes/centres-bourgs.

Sur le volet touristique, il est prévu que le PLUi-HD 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.

Le PLUi-HD doit veiller à ce que les projets d'aménagement touristique prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité.

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 recensement du petit patrimoine a été effectué et contribue à mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti (et non bâti) emblématique. Les sites géographiques majeurs ainsi que les points de vue majeurs (essentiellement depuis les coteaux boisés) ont été recensés.

Le PLUi-HD identifie plusieurs zones (STECAL) dans lesquelles le développement d'activités touristiques, de loisirs, d'hébergements touristiques y est admis.

Ces secteurs n'ont fait l'objet dans le PLUi-HD, ni d'une analyse en terme de projection de consommation d'espaces NAF, ni de projection en consommation d'eau potable.

Le SCoT attire également l'attention sur les incohérences entre certains zonages à vocation touristique (zones Nk, Nl…) et leurs règlements, avec le zonage et règlement projetés dans les procédures d'évolution de documents d'urbanisme en cours (cf : révisions à objet unique de Coutras et de Genissac).

➢ Conclusion :

AVIS FAVORABLE proposé au titre de la compatibilité avec le SCoT en vigueur.

Il est recommandé de prendre en compte les remarques détaillées dans la note technique.

Economie

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

Chambre de Commerce et d'Industrie Bordeaux Gironde
12, place de la Bourse – CS 61274 – 33076 Bordeaux Cedex – France
Tel. +33 (0)5 56 79 5000 – Fax +33 (0)5 56 81 80 45
E-mail : lputz@bordeauxgironde.cci.fr
www.bordeauxgironde.cci.fr

CALI reçu le
30 MAI 2025

À l'attention de Monsieur BUISSON Philippe
Communauté d'Agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – CS 62026 – 33503 Libourne Cedex - France

Objet : Avis sur le projet de PLUi-HD de la CALI

Monsieur,

Vous avez bien voulu solliciter l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux Gironde concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Après un examen attentif, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations concernant la partie économique et commerciale de ce dossier.

Il est acquis que la CALI constitue un moteur économique à l'échelle de la Gironde, mesuré à la fois en termes d'emplois – 34 363 emplois en 2021, soit le second pôle d'emploi du département derrière Bordeaux Métropole (INSEE 2021) – qu'en termes de maillage en activités économiques. Ces dernières présentent une réelle diversité, reflet de la position de la CALI à l'interface entre Bordeaux Métropole, polarité tertiaire du département, et les territoires plus ruraux.

Nous avons bien noté la volonté affichée de rééquilibrer les pôles économiques du territoire, à la fois en développant de nouveaux sites économiques et en amorçant une requalification de certaines zones d'activités économiques (ZAE) existantes. Cette stratégie nous semble en effet propice à la fois à la redistribution locale des emplois, en renforçant l'offre sur les parties Nord et Sud de la CALI, et à la consolidation du rôle des ZAE existantes par une intensification des usages ou par une recherche de valorisation des sites ne disposant plus de foncier disponible.

Dans le même temps, le territoire bénéficie d'une densité commerciale très satisfaisante, propre à répondre aux besoins de la population, bien que davantage portée par les espaces commerciaux périphériques que par les centres urbains. Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi-HD concernant les enjeux commerciaux, ciblés sur la valorisation et la pérennisation de l'offre en centre-ville et la limitation du développement commercial au sein des ZAE nous paraît ainsi sage et opportune.

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 d'activités économiques (ZAE)

1. Destination des constructions

Le projet de PLUi-HD a fait le choix de hiérarchiser les ZAE actuelles et futures selon l'armature territoriale esquissée dans le cadre des travaux du SCoT du Grand Libournais. Les ZAE ont été traduites, dans le projet de PLUi-HD, par :

- Un zonage UX (artisanat, industrie, commerce de détail) complété par 3 sous-secteurs UXa, UXc et UXy ;
- Un zonage UY (industrie, commerce de gros, entrepôt) ;
- Des sous-secteurs 1AUXx, 1AUXy et 1AUxy1 pour les futurs sites économiques à aménager ;
- Un zonage 2AUy, dont les secteurs concernés pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du PLUi-HD et destinés au développement économique.

Il nous paraît judicieux d'avoir différencié les vocations économiques des ZAE à travers un zonage UX et UY. La CCI Bordeaux Gironde attire néanmoins votre attention sur une certaine confusion entre l'ambition affichée par certains zonages et leur traduction en matière de destination. C'est notamment le cas pour :

- La zone UX : décrite comme « zone d'activités à destination artisanale, industrielle et de commerce de détail », l'industrie y est interdite ;
- La zone UY : décrite comme « zone d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt », l'artisanat et le commerce de détail y est autorisé
- Le secteur 1AUXy1 : décrit comme « l'accueil d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles », l'artisanat et le commerce de détail y est interdit

Afin de faciliter la lisibilité du PLUi-HD et garantir une juste traduction du projet politique le motivant, **nous vous demandons de clarifier les destinations économiques et commerciales des zones dédiées à l'activité économique.**

Afin de favoriser la mixité des zones d'activités, objectif affiché par le projet de PLUi-HD, la CCI vous soumet également la proposition d'inclure plus systématiquement des destinations comme la restauration ou certains équipements à destination de loisirs (sportifs, art et spectacle), à ce jour parfois interdites en zone UX, UY ou 1AUXx alors même que les usages projetés sur ces secteurs sont mixtes et que ces nouvelles destinations pourraient desservir les besoins de la population ou des actifs fréquentant ces zones. Ces activités ont également pour intérêt de participer à la valorisation et à l'attractivité des ZAE.

2. Volumétrie et implantation des constructions

La CCI salue l'effort réalisé en matière de densification des ZAE, se traduisant notamment par une emprise au sol et une hauteur maximale augmentées au sein des ZAE existantes et futures. Les règles telles que rédigées au sein du règlement appellent néanmoins quelques recommandations de notre part.

En matière d'emprise au sol, il nous semblerait possible d'augmenter l'emprise au sol du secteur UXy, fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière, jusqu'à 70% – voire également du secteur UXa (60% de la superficie de l'unité foncière). Cette harmonisation par la hausse nous paraît vertueuse dans un contexte de sobriété foncière et correspondre davantage aux besoins des entreprises. Dans le cas de la zone UXy, cette augmentation ne viendrait pas porter préjudice au pourcentage minimal d'espaces de pleine terre, fixé à 15% 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

En matière de hauteur, certaines règles de hauteur pourraient être travaillées avec davantage de finesse afin de s'inscrire au mieux dans les paysages tout en ménageant une souplesse afin de répondre aux besoins de certaines activités

- La hauteur maximale au sein du secteur UXa est portée à 20 mètres. Or, la zone UCd attenante fixe une hauteur maximale de 7 mètres. Une telle hauteur pour une ZAE nous semble créer une différence de hauteur trop importante avec l'environnement bâti voisin propre à impacter trop fortement les riverains et le paysage
- De la même manière, la hauteur maximale de 15 mètres hors éléments techniques en zone 1AUX semble ponctuellement trop élevée au regard du tissu urbain résidentiel voisin. C'est par exemple le cas à Arveyres sur le secteur du Chemin des Landes
- Concernant les zones UY et 1AUXy, la hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère est portée à 15 mètres, quand la hauteur maximale varie de 17 mètres en zone UY, à 20 ou 23 mètres en zone 1AUXy et 1AUXy1. Nous recommandons, sauf enjeu spécifique, d'harmoniser ces règles, et idéalement de les retravailler pour limiter davantage la hauteur maximale tout en ménageant des dérogations permettant d'augmenter ponctuellement les hauteurs. Ces dérogations peuvent par exemple conditionner une hauteur plus importante à un type d'activités, un maximum surfacique ou à une distance minimum aux habitations voisines, et permettraient intégrer la souplesse nécessaire à l'installation d'activités ayant besoin d'une hauteur supplémentaire

3 Normes de stationnement

Si l'édiction de normes de stationnement communes à l'ensemble des zones permet de gagner en simplicité, des seuils de superficie pourraient être définis pour certaines activités économiques fortement consommatrices de surfaces de manière à mieux s'adapter aux usages réels et favoriser une gestion plus durable de l'espace. C'est notamment le cas pour les entrepôts

4 Intégration architecturale et paysagère des constructions

Enfin, afin de bonifier le projet de PLUi-HD et de s'inscrire dans l'objectif 2.A.4 une requalification des entrées de ville et de territoire du PADD, nous conseillons d'accentuer davantage l'harmonisation des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au sein des règlements des zones UX, UY et AUXx : en effet, les règles relatives au traitement des façades diffèrent en fonction de la zone considérée. Le règlement pourrait par ailleurs être complété par des préconisations relatives aux gammes colorimétriques des façades, de manière à assurer leur traitement qualitatif et leur insertion dans le paysage.

Commerce

1. Outils mobilisés pour la préservation des commerces de proximité

Le projet de PLUi-HD identifie une armature commerciale de centre-ville ainsi que 8 zones commerciales périphériques majeures.

Nous notons le recours à la définition de linéaires commerciaux. Cet outil permettant d'éviter le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés nous paraît tout à fait pertinent, d'autant qu'il s'appuie sur des stratégies de préservation du commerce déjà implémentées sur le territoire à travers des Opérations de Revitalisation Territoriales (ORT)

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

Cependant, dans un contexte où la CALI souhaite limiter les extensions et le développement de zones économiques à vocations commerciales, il nous semble pertinent de mettre en avant les possibilités que le PLUi offre en matière d'encadrement des destinations, par exemple par le conditionnement des activités d'artisanat et de commerce de détail à une surface de vente maximale (moins de 300m² par exemple). L'introduction de ce type de condition permettrait de limiter les risques de développement abusifs de grandes surfaces commerciales au sein des zones d'activités mixtes, lorsqu'il n'est pas souhaité en interdire complétement la destination.

2. Normes de stationnement

Nous attirons votre attention sur l'impact que peuvent engendrer l'application de certaines règles de stationnement sans distinction entre les différentes zones U, et notamment entre centres-villes et zones d'activités : en effet, si on retrouve des destinations communes à ces deux types de tissu urbains (artisanat et commerce de détail, bureaux, services…), les conditions d'implantation des places de stationnement ainsi que les surfaces attribuables diffèrent grandement. **Nous vous demandons ainsi d'intégrer des règles différentes en fonction des zones urbaines, dans le sens d'un assouplissement de la norme pour les zones urbaines plurifonctionnelles** type centres-villes.

Tourisme

Le PADD du projet de PLUi-HD laisse apparaître en filigrane le souhait d'orienter l'attractivité touristique autour du patrimoine bâti et naturel préexistant, par exemple en favorisant la reconversion de sites touristique ou encore en développant les sentiers et aménagements cyclables propres à découvrir autrement le territoire.

Ces orientations trouvent leur traduction à travers la mise en place de zonages spécifiques (UL, ULt, UT, STECAL Nk, Nl, Nt) ainsi que par la définition d'emplacements réservés pour accompagner le déploiement d'aménagements cyclables.

Le volet « tourisme » n'appelle pas de remarque de notre part.

En conclusion la CCI Bordeaux-Gironde **conditionne son avis favorable à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier, *a minima* de celles apparaissant en gras**. Laurent PUTZ, Responsable du Pôle Data-Études-Projets, se tient à disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

LETTRE RECOMMANDÉE
EN LIGNE

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

UNICEM
NOUVELLE AQUITAINE

Communauté d'Agglomération du Libournais - Elaboration du PLUi

Avis de l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine sur le dossier d'arrêt projet

Bordeaux, le 22 mai 2025

Monsieur le Président,

Par courriel reçu en date du 25 février 2025, dont nous vous remercions, vous avez notifié à l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine en tant que Personne Publique Consultée (conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme) le projet arrêté le 12/02/2025 par le Conseil Communautaire de la CALI.
Nous avons pris note du délai de 3 mois pour formuler un avis.

Nous avons pris connaissance projet de PLUi arrêté transmis par mail, et ce dossier appelle de notre part les commentaires développés ci- dessous.

Nous tenons à préciser que notre contribution ne préjuge pas de remarques individuelles complémentaires (dans le cadre de l'enquête publique à venir) de la part d'industriels de notre secteur d'activité visant spécifiquement des sites de production implantés sur le territoire de la CALI.

En préambule, je tenais à rappeler que les Industries de Carrières et des Matériaux de Construction, fédérées au sein de l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine, répondent à un besoin d'intérêt général en fournissant les matériaux indispensables à la filière Bâtiment et Travaux Publics pour la construction et l'entretien des routes et voies ferrées, des ouvrages d'art, des logements et des équipements collectifs.
De 70 à 80% de la production est destinée à des chantiers publics (Etat ou collectivités locales).
Après l'air et l'eau, le granulat, autrement dit les sables et graviers, est la matière première la plus consommée en France (environ 350 millions de tonnes par an). Il est utilisé sous sa forme naturelle (sables, gravillons…) ou après transformation (bétons de ciment, bétons bitumineux…).
Les granulats sont depuis toujours étroitement associés au développement des territoires et du cadre de vie. Ainsi, la « consommation » moyenne de granulats d'un habitant, compte tenu de la situation économique actuelle, s'élève à 6,5 tonnes par an et par habitant, soit environ 20 kg par jour.

Traduction des orientations du Schéma Régional des Carrières dans le projet de PLUi

Pour rappel, en application de l'article L.131-1 12° du code de l'urbanisme, le PLUi de De la CALI devra, via le SCOT du Grand Libournais, être compatible ou mis en compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle-Aquitaine, dont l'approbation devrait intervenir à l'été 2025.

Pour anticiper la mise en compatibilité, nous invitons le PLUi de la CALI à intégrer dès à présent

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'ensemble des dispositions du SRC en étoffant et complétant les rédactions dédiées.

Pour information, les documents du projet de SRC sont consultables sur le site Internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.
Le projet de SRC de Nouvelle-Aquitaine contient notamment :

- Un diagnostic initial, auquel sont annexés
  - Un inventaire des ressources minérales primaires de la région
  - Un inventaire des gisements
  - Une étude économique d'approvisionnement en granulats à l'échelle régionale et départementale
  - Un atlas cartographique
- Une analyse prospective des besoins en ressources minérales à horizon 2035
- Une analyse des enjeux socio-économiques, techniques et environnementaux de l'approvisionnement durable en ressources minérales, à laquelle sont annexés
  - Un atlas des bassins de consommation
  - Un atlas des bassins de production
  - Un atlas des gisements d'intérêt national ou régional (GIN-GIR)
- Des scénarios d'approvisionnement, déclinés par bassin de consommation, dont le bassin « Bordeaux Libourne Sud Gironde »
- Des Objectifs Orientations Mesures, contenant notamment
  - Une orientation 1.3 « intégrer l'approvisionnement durable en matériaux dans la planification territoriale »
  - Mesure 12 : sécuriser l'accès au GIR/N dans les documents d'urbanisme
  - Mesure 14 : Intégrer, dans les documents d'urbanisme, les besoins et la production du territoire des SCoT ou des PLU(i), en ressources minérales en tenant compte de l'interdépendance avec les territoires voisins
  - Mesure 15 : intégrer les enjeux de proximité entre les zones d'urbanisation et les exploitations de carrières
  - Mesure 35 : En fonction du besoin, identifier dans les documents d'urbanisme le foncier disponible pour les plateformes de transit, de stockage et de recyclage des matériaux
  - Mesure 43 : anticiper dans les documents d'urbanisme la vocation ultérieure des sites industriels (carrières et installations) et leur possible évolution

Globalement, le projet de PLUi :

- Contient un chapitre « les carrières » au sein de l'état initial de l'environnement, qui mentionne
  - Les ressources exploitées
  - Le SRC de Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration
  - Des cartes de ressources issues du diagnostic du SRC (2018) et du schéma départemental des carrières de Gironde de 2003
  - Un état des lieux des sites exploités sur le territoire (carrières en activité et anciennes carrières)
- ne contient dans son PADD aucune orientation relative à l'exploitation des carrières et à l'approvisionnement en matériaux
- prévoit au règlement un secteur NCa où sont autorisées les carrières et les installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux

Ainsi, pour traduire le SRC, le PLUi mérite d'être complété, avec l'appui des documents du SRC, notamment sur les points suivants en priorité :

- sur la prise en compte des gisements d'intérêt (cf. mesure 12)
  - reprendre dans l'état initial de l'environnement la cartographie des GIR/GIN

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

  - afficher au PADD un objectif de protection des GIR /N pour préserver un accès futur à la ressource
  - intégrer les GIR/N sur le règlement graphique, selon l'étendue du gisement, soit via des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, soit via un classement en zones agricoles ou naturelles

- sur la prise en compte des besoins en ressources minérales primaires du territoire et des territoires concernés par des flux existants ou à venir, en vue d'assurer un approvisionnement durable des territoires et de répondre aux besoins de ceux-ci, et la prise en compte de la notion de production de ressources minérales primaires (granulats, minéraux industriels, roches ornementales et de construction) au sein du territoire (cf. mesure 14)
  - compléter l'EIE par une analyse :
    - des capacités de production actuelles et futures des sites existants sur le territoire et une identification des projets de carrières connus
    - des besoins en ressources minérales du territoire et ceux des territoires concernés par des flux, à confronter aux capacités de production
  - intégrer dans le PADD des orientations visant à
    - évaluer et prendre en compte les besoins futurs en ressources minérales,
    - identifier les ressources mobilisables localement pour y répondre et assurer un approvisionnement durable des territoires, en intégrant l'aspect logistique,
    - privilégier un approvisionnement de proximité en pérennisant voire développant l'activité de production de matériaux sur le territoire (cf. scénario du SRC retenu pour le bassin Bordeaux Libourne Sud-Gironde)
  - Préserver de l'urbanisation les autres gisements (en l'absence d'un enjeu supra), par exemple par un classement en zones A ou N au règlement graphique, et en justifier dans le rapport de présentation

- sur les ressources minérales secondaires (possibilité de s'appuyer sur les données disponibles de la CERC Nouvelle-Aquitaine) :
  - Mentionner dans le rapport de présentation les gisements de ressources secondaires (matériaux de déconstruction pouvant être valorisés ou recyclés)
  - Identifier au règlement graphique par un zonage adapté le foncier disponible pour accueillir les plateformes de transit, de stockage temporaire et/ou de recyclage de matériaux (cf. mesure 35)

Autres remarques sur le projet de PLUi

- Règlement graphique et écrit

Pour rappel, « lorsqu'une carrière existante a régulièrement été autorisée par décision préfectorale, le PLU est dans l'obligation d'en tenir compte en délimitant sur le ou les documents graphiques un zonage approprié tenant compte de l'exploitation des sols et en définissant un règlement adapté qui permette la poursuite de l'exploitation » (extrait p 225 du guide sur les dispositions opposables au PLU de mars 2020 du Ministère de la Cohésion des Territoires, confirmé par la jurisprudence).

Au règlement du projet de PLUi de la CALI, le secteur NCa correspond au « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où sont autorisées les carrières et les installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux. »

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 règlement graphique, nous constatons que le secteur NCa concerne à la fois des sites existants et en projet, mais nous relevons que les périmètres de carrières autorisés par arrêté préfectoral ne sont pas tous délimités en secteur NCa.
Sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation qui remettrait en cause la sécurité juridique du PLUi, nous demandons la prise en compte au règlement graphique par un classement en NCa de la totalité des périmètres autorisés de carrières.

De plus, le règlement écrit décrit à tort les secteurs NCa comme des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Pour rappel, c'est l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme qui permet aux PLU de délimiter « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ». Nous vous invitons donc :

- à modifier la rédaction du règlement (et des autres pièces concernées) pour faire référence à l'article L.151-34 2 du code de l'urbanisme pour les secteurs NCa, et non à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL
- par conséquent à ne pas soumettre les secteurs NCa à l'avis de la CDPENAF prévu à l'article L.151-13

Le règlement écrit du projet de PLUi prévoit « *En secteur Nca, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :*
• *L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol.*
• *Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières.*
• *Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.*
• *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,…). »*

Cette rédaction manque de précision quant aux activités connexes présentes en secteur NCa (existantes ou à venir) : installations et constructions liées au traitement, à la transformation, au stockage, au recyclage, à la valorisation, au transit et au négoce des matériaux.
En effet, la jurisprudence rappelle qu'au sein du zonage ou de la trame « carrière » qui identifie les « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol » (en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme), les activités connexes sont admises mais seulement si le règlement les prévoit expressément (CE, 31 janvier 2020, Commune de Thorame Haute, req. n°416364).

Il apparait donc important que le règlement du PLUi soit plus précis et mentionne clairement que sont autorisés en secteur NCa les installations et constructions liées à l'extraction, au traitement, à la transformation, au stockage, au recyclage, à la valorisation, au transit et au négoce des matériaux.
Cela permettra au PLUi d'être en cohérence avec les activités existantes régulièrement autorisées par arrêté préfectoral.

- <u>Etat initial de l'environnement</u>

Nous saluons la reconnaissance :

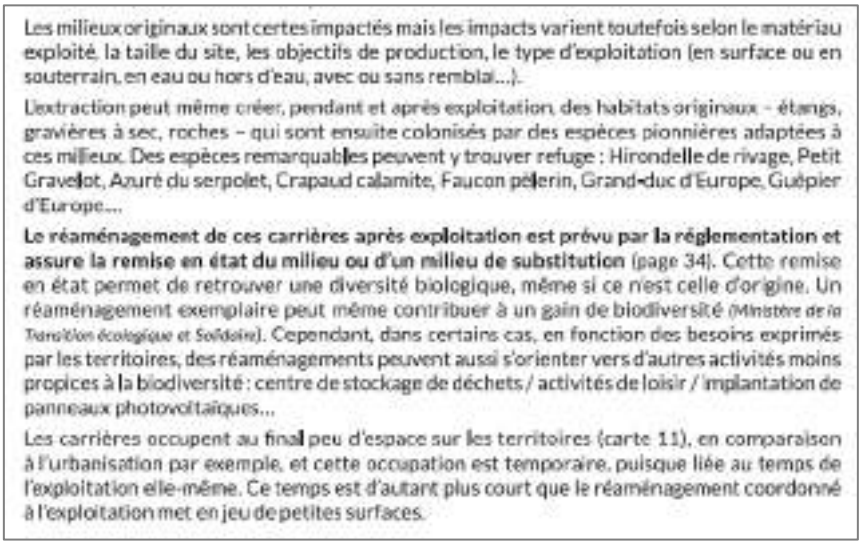
- des potentialités offertes au territoire par le réaménagement des anciennes carrières : chais pour le vignoble, plans d'eau pour les loisirs, la baignade, les activités nautiques, sites écologiques, …
- de la richesse écologique des carrières en exploitation et réaménagées (ex : ZNIEFF 720030028, 720030059) et leur prise en compte dans les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (ex : carrières souterraines de Villegouge, carrière de Daignac)

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

Cependant, nous déplorons que les carrières soient parfois identifiées comme des menaces (ZNIEFF 540004674).

En effet, les carrières peuvent tout à fait être compatibles avec les enjeux de préservation de la trame verte et bleue, voire avoir des impacts positifs et contribuer à leur remise en bon état (apparition d'espèces pionnières sur les sites d'extraction, création d'espaces de biodiversité pendant et après l'exploitation…). Il faut souligner que les impacts positifs des carrières peuvent se constater dès les premiers temps de l'exploitation, sans attendre la fin de l'exploitation et son réaménagement, qui est d'ailleurs coordonné à la phase d'exploitation (obligation réglementaire).
Ainsi pour exemples :

- le rôle des carrières en termes de biodiversité est reconnu par le PLUi lui-même (cf. ci-dessus)
- la stratégie régionale de la biodiversité de Nouvelle-Aquitaine reconnaît les apports des carrières, cf. extrait ci-dessous :



Les milieux originaux sont certes impactés mais les impacts varient toutefois selon le matériau exploité, la taille du site, les objectifs de production, le type d'exploitation (en surface ou en souterrain, en eau ou hors d'eau, avec ou sans remblai…).

L'extraction peut même créer, pendant et après exploitation, des habitats originaux – étangs, gravières à sec, roches – qui sont ensuite colonisés par des espèces pionnières adaptées à ces milieux. Des espèces remarquables peuvent y trouver refuge : Hirondelle de rivage, Petit Gravelot, Azuré du serpolet, Crapaud calamite, Faucon pèlerin, Grand-duc d'Europe, Guêpier d'Europe…

Le réaménagement de ces carrières après exploitation est prévu par la réglementation et assure la remise en état du milieu ou d'un milieu de substitution (page 34). Cette remise en état permet de retrouver une diversité biologique, même si ce n'est celle d'origine. Un réaménagement exemplaire peut même contribuer à un gain de biodiversité (*Ministère de la Transition écologique et Solidaire*). Cependant, dans certains cas, en fonction des besoins exprimés par les territoires, des réaménagements peuvent aussi s'orienter vers d'autres activités moins propices à la biodiversité : centre de stockage de déchets / activités de loisir / implantation de panneaux photovoltaïques…

Les carrières occupent au final peu d'espace sur les territoires (carte 11), en comparaison à l'urbanisation par exemple, et cette occupation est temporaire, puisque liée au temps de l'exploitation elle-même. Ce temps est d'autant plus court que le réaménagement coordonné à l'exploitation met en jeu de petites surfaces.

- en Nouvelle-Aquitaine, le Conservatoire d'Espaces Naturels gère plus de 700 ha d'anciennes carrières reconnues comme espaces riches en termes de biodiversité

De plus, les démarches menées par la profession témoignent également de son implication en faveur de la biodiversité :

- nombreux partenariats entre les sites de carrières et des associations de protection de la nature, permettant la réalisation d'inventaires (ex : suivi des oiseaux – cf. plaquette « Oiseaux des carrières » sur le site de la LPO), d'aménagements ou adaptations de la production (sur conseils des associations), réalisation de chantiers nature…
- existence depuis 1992 d'une Charte Environnement des industries de carrières (désormais nommée Cap Environnement), et d'un label RSE sectoriel. Il s'agit de 2 démarches volontaires à laquelle adhèrent de nombreuses carrières, et visant à suivre un chemin de progrès en matière de prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable. Le niveau atteint est régulièrement vérifié par des auditeurs indépendants.
- Plaquette « Les carrières, une opportunité pour la biodiversité en Aquitaine »
- Synthèse « Carrières et biodiversité »

- Consommation d'espace / artificialisation

A plusieurs reprises dans le dossier de PLUi (exemple p 362 du diagnostic, pièce 1.1), les carrières sont identifiées ou mentionnées comme des surfaces artificialisées ou consommatrices d'espace, ou relevant des « espaces urbanisés », ce qui, pour rappel, est contraire au cadre juridique actuel :

- les décrets n° 2022-763 du 29 avril 2022 et n°2023-1096 du 27 novembre 2023 classent 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

carrières (« surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation ») comme des **surfaces non artificialisées** (cf. tableau annexé à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme)

- le guide du ministère "Fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN" (téléchargeable ici : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/fascicules-zan) indique explicitement que les carrières ne sont pas consommatrices d'ENAF, cf. extrait ci-dessous :

Les carrières et les mines

En raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines et les bâtiments leur étant directement nécessaires ayant vocation à disparaître *in fine* n'ont pas vocation à être comptabilisés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). Les données de consommation d'espace issues des « fichiers fonciers » ne prennent pas en compte les carrières et les mines dans cette consommation. Ainsi, l'ouverture de carrières ou de mines n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF. Ces espaces ne justifient donc pas de retraitement.

- le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine en vigueur exclut également des carrières des activités artificialisantes ou consommatrices d'espace.

Ainsi, sauf à commettre une erreur manifeste de droit qui fragiliserait le PLUi, les carrières doivent être exclues de toutes les rédactions liées à l'artificialisation et la consommation d'espace.

- Volet « carrières » de l'état initial de l'environnement (p 292 et suivantes)

Nous vous invitons à mettre à jour ce chapitre, notamment les arrêtés préfectoraux et les ressources issues du schéma régional des carrières (qui devrait être approuvé avant 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

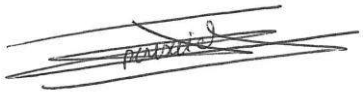
Conclusion

Les choix opérés par la collectivité au travers de son document d'urbanisme, vont générer des aménagements, des infrastructures, de l'habitat… Par conséquent, il est de sa responsabilité d'anticiper les besoins en matériaux de construction que ses choix entraineront, de prendre les dispositions pour s'assurer que ces besoins soient satisfaits, mais aussi de s'inscrire dans un contexte plus global (intégrant les territoires voisins), étudié dans le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle Aquitaine en cours de finalisation, qui doit être traduit dans le SCOT dans un rapport de compatibilité et décliné dans le PLUi de la CALI.

Ainsi, l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine considère qu'il est nécessaire d'apporter certaines modifications au projet de PLUi de la CALI, en premier lieu du règlement graphique et écrit, pour une prise en compte satisfaisante et sécurisée, notamment juridiquement, de l'activité de carrières et matériaux et une bonne traduction du projet de schéma régional des carrières.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos remarques et restant à votre disposition, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.

Le Président de l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine



Jean-Claude POUXVIEL

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

GARANDEAU
CDMR

Communauté d'Agglomération du Libournais
M. le Vice-Président à l'urbanisme
42 rue Jules Ferry - CS 62026
33503 Libourne Cedex

Val de Cognac, le 29 avril 2025

Courrier recommandé avec AR

Objet : Prise en compte par le PLUi de la CALI du périmètre de la carrière CDMR sur la commune de Porchères

Monsieur le Vice-Président,

Notre société exploite une sablière sur les communes de Porchères et St Antoine sur l'Isle, autorisée par les arrêtés préfectoraux du 6 novembre 2013 et 6 avril 2022.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, nous avons porté à la connaissance de la CALI, par courrier en date du 9 décembre 2024, copie jointe en annexe, l'existence de cette sablière, afin que son périmètre soit pris en compte par le document graphique du PLUi.

Or après consultation du projet de PLUi sur le site internet de la CALI, nous avons constaté que, si le périmètre du site a bien été pris en compte sur la commune de St Antoine sur l'Isle par un zonage Nca, ce n'est pas le cas sur la commune de Porchères où un zonage Np a été appliqué sur toutes les parcelles concernées par la carrière – voir l'extrait du règlement graphique produit en annexe.

Un tel zonage Np n'est pas conforme à la destination des terrains et ne permet pas la bonne prise en compte de nos activités. Il pourrait également nuire au développement du site dans le cas où un aménagement nécessitant une autorisation d'urbanisme serait nécessaire sur le périmètre de la carrière situé à Porchères.

Nous sollicitons donc par la présente la modification du zonage des parcelles de la carrière sur la commune de Porchères, afin de le mettre en conformité avec leur destination.

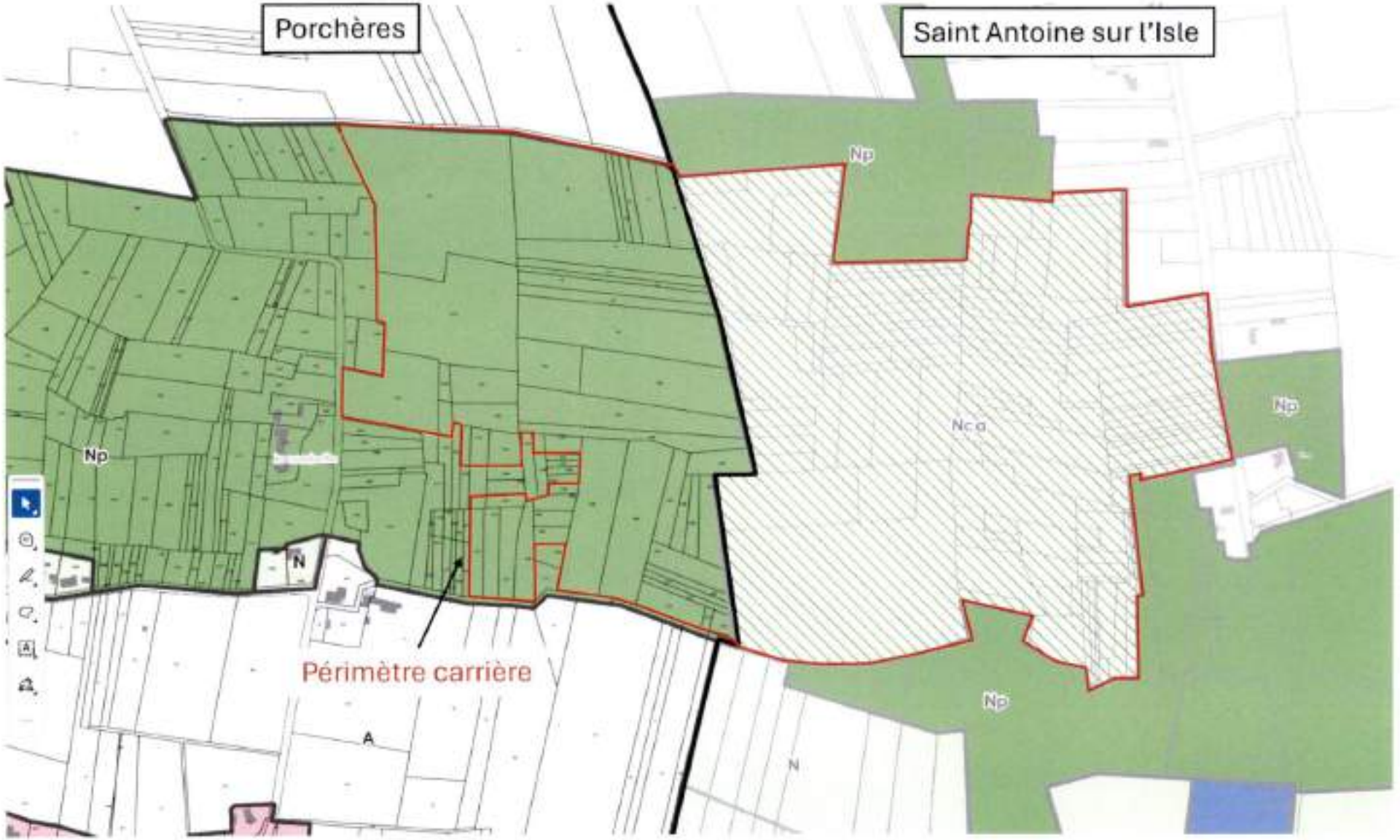
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, nos salutations distinguées.

Juliette CHAUVIERE
Gérante

Pièces jointes :
- Courrier de Porté à connaissance du 9 décembre 2024
- Extrait du document graphique du PLUi de la CALI sur les communes de Porchères et St Antoine 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

Extrait du règlement graphique du PLUi 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

GARANDEAU
CDMR

Communauté d'Agglomération du Libournais
Service Urbanisme
33 avenue de la gare
33 870 VAYRES

Val de Cognac, le 9 décembre 2024

A l'attention de M. Benjamin MAUFRONT

Objet : Porté à connaissance dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CALI – société CDMR

Copie : Mme le Maire de St Antoine sur l'Isle, M. le Maire de Porchères

Monsieur,

Notre société exploite une sablière sur les communes de Porchères et St Antoine sur l'Isle, autorisée par les arrêtés préfectoraux du 6 novembre 2013 et 6 avril 2022.

Sa durée d'autorisation est de 18 ans à compter du 6 avril 2022, soit jusqu'au 5 avril 2040. Elle occupe une surface d'environ 35 ha.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CALI, nous attirons votre attention sur le fait que les activités extractives nécessitent un traitement spécifique au niveau du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration : les carrières doivent en effet faire l'objet d'un zonage complémentaire spécifique, en référence expresse à l'article **R. 151-34 2°** du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : (...)
2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (...) »

Nous vous remercions par conséquent de bien vouloir prendre en compte notre demande de zonage carrière sur le périmètre autorisé de la carrière, dont vous trouverez le parcellaire en pièce jointe, ainsi que les copies des Arrêtés préfectoraux auxquels nous faisons référence ci-dessus.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Juliette CHAUVIERE
Gérante

Pièces jointes :
- Parcellaire et plan du parcellaire
- AP du 6 novembre 2013
- AP du 6 avril 2022

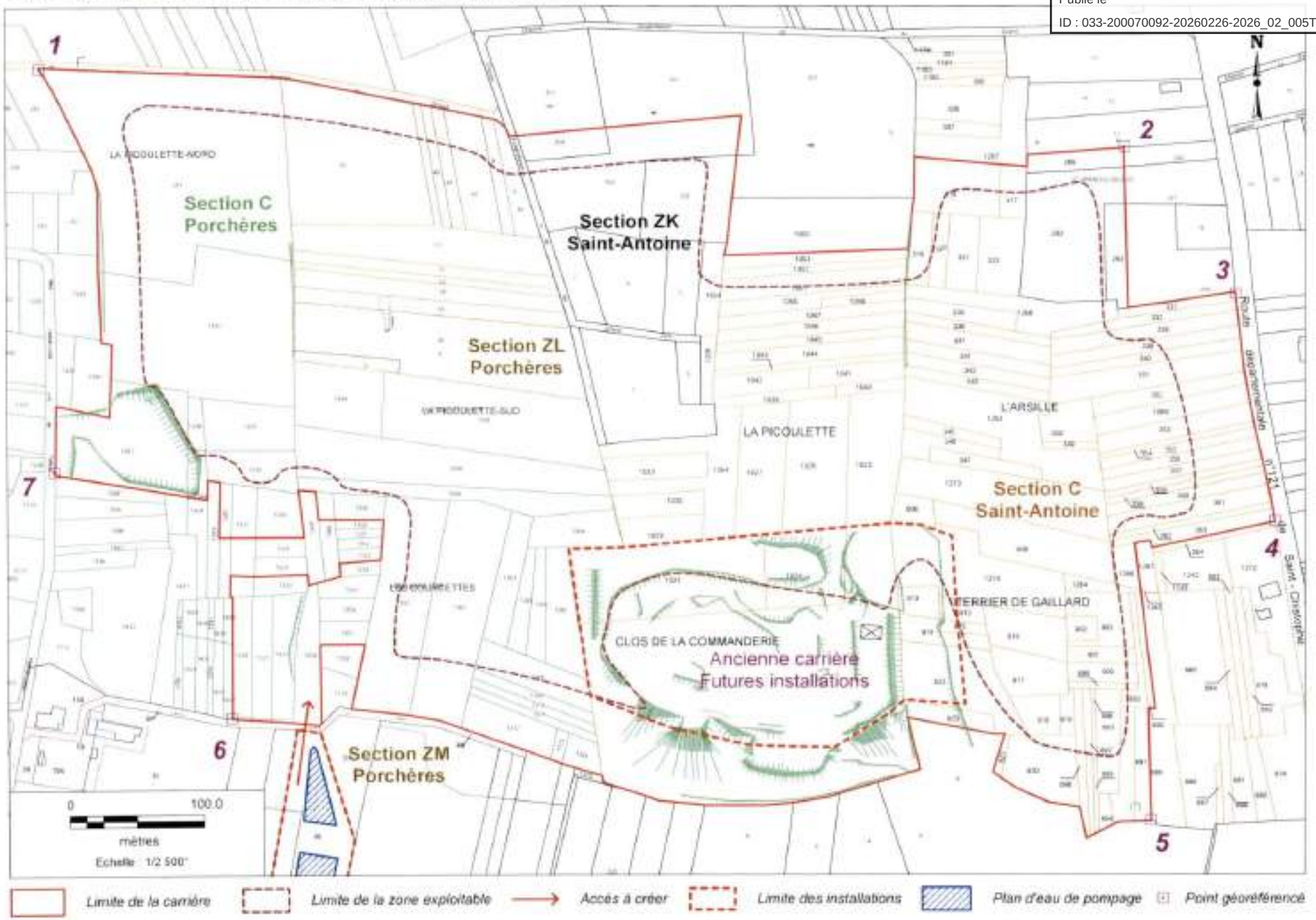
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Parcellaire de la carrière CDMR de Porchères et St Antoine sur l'Isle :

Commune	Section	Parcelles
Exploitation de carrière :		
PORCHÈRES	C	241, 1307p, 1308, 1309p, 1320 à 1323, 1326, 1327p, 1328p, 1330 à 1332, 1344, 1345, 1348p, 1349, 1354 à 1357, 1359, 1361 à 1374, 1808, 1809
	ZL	46 à 56
SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE	C	317 à 322, 331, 332, 335 à 343, 345 à 347, 349 à 363, 890 à 903, 1284 (904p), 1286 (905p), 908, 909, 912 à 923, 1023 à 1027, 1029, 1030, 1033, 1038 à 1048, 1051 à 1054, 1085, 1089, 1263 à 1265, 1268, 1273, 1274
	ZK	1 à 3, 4p, 5 à 7, 289, 292, 293, 354 (8p), 356 (9p), 358 (10 p)
Installations de traitement :		
SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE	C	912 à 915, 922, 1023, 1024, 1085, 1274p
Plan d'eau de pompage et accès (annexes aux installations) :		
PORCHÈRES	ZM	36[1] (1,38 ha)

Surface carrière et installations (périmètre ICPE) : 34,9 ha
Surface accès et plans d'eau (annexes aux installations) : 1,38 ha

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



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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA GIRONDE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE

Service des Procédures Environnementales

ARRETE DU - 8 NOV. 2013

ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION
au titre des installations classées, pour l'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de sables et graviers, sur le territoire des communes de PORCHERES et St ANTOINE sur l'ISLE (33), au lieu dit «La Picoulette»,
par la société CALCAIRES ET DIORITES DU MOULIN DU ROC (CDMR)

Vu le code minier;
Vu le code de l'environnement et notamment son titre 1er du livre V;
Vu le code du patrimoine et notamment son article L531-14;
Vu le décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives;
Vu le décret n° 99-116 du 12 février 1999 modifié relatif à la police des mines et des carrières;
Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières;
Vu l'arrêté ministériel du 9 février 2004 modifié relatif à la détermination du montant des garanties financières de remise en état des carrières prévues par la législation des installations classées;
Vu l'arrêté ministériel du 1er février 1996 modifié par l'arrêté du 30 avril 1998 fixant le modèle d'attestation des garanties financières prévues à l'article R516-2 du code de l'environnement;
Vu l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 modifié, relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement;
Vu le schéma départemental des carrières de la Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 31 mars 2003 ;
Vu la demande présentée le 18 avril 2012 par laquelle la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR), dont le siège social est situé «Champblanc» – 16370 CHERVES RICHEMONT sollicite l'autorisation d'exploiter une carrière à ciel ouvert de sables et graviers et une installation de lavage et criblage des matériaux sur le territoire des communes de PORCHERES et St ANTOINE sur l'ISLE (33) aux lieux-dits « La Picoulette, La Picoulette Sud, La Picoulette Nord, Bel Air, Les Courcettes, Clos de la Commanderie, Le Grand Clos Sud, Terrier de galliard et l'Arsille » ;
Vu les plans et renseignements du dossier joints à la demande précitée, et notamment l'étude d'impact;
Vu les avis exprimés au cours de l'instruction réglementaire;
Vu les observations formulées au cours de l'enquête publique prescrite par arrêté préfectoral du 06 décembre 2012 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur;
Vu les observations produites par la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR) en février 2013 en réponse aux observations du public lors de l'enquête publique ;
Vu l'avis de l'autorité administrative de l'État en date du 14 septembre 2012 sur l'évaluation environnementale en application des articles L122-1 et R122-1 du code de l'environnement;
Vu l'avis de l'inspecteur des installations classées en date du 15 mai 2013;
Vu l'avis émis par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Gironde - formation spécialisée «des carrières», dans sa réunion du 28 juin 2013;
Vu l'étude complémentaire produite en juillet 2013 par la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR), montrant l'absence de Cistude d'Europe sur l'emprise du projet pendant la période de reproduction et de ponte ;
Vu la note complémentaire de juillet 2013 produite par la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR) montrant l'absence d'impact du projet sur les cycles biologiques du lézard des murailles, du lézard vert occidental et sur la couleuvre verte et jaune ;
Vu la consultation de la société sur le projet d'arrêté et ses observations;
Considérant qu'aux termes de l'article L512-1 du code de l'environnement, l'autorisation ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients de l'installation peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral;
Considérant que les dangers et inconvénients présentés par l'exploitation de la carrière vis-à-vis des intérêts visés à l'article L511-1 du code de l'environnement peuvent être prévenus par des prescriptions techniques adéquates;
Considérant qu'il n'a pas été tenu compte de la délibération du Conseil municipal de Saint Antoine 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

en date du 4 février 2013, du fait de la participation au vote de celle-ci d'un membre du conseil municipal ayant un intérêt au projet;

Considérant que les mesures spécifiées par le présent projet d'arrêté préfectoral et ses annexes constituent les prescriptions techniques susvisées;

Considérant que les moyens et dispositions prévus par l'exploitant dans son dossier de demande d'autorisation, ainsi que la prise en compte des observations formulées par les services lors de leur consultation et des propositions faites au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique, sont de nature à limiter l'impact du projet sur l'environnement;

Considérant que les documents produits par la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR) concernant l'absence d'impact sur des espèces protégées permettent de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur et de répondre aux remarques formulées lors de la réunion de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) de la Gironde - formation spécialisée «des carrières» ;

Considérant que les mesures imposées à l'exploitant notamment, la présence de clôtures, de panneaux et d'une bande non exploitable minimale de 10 mètres en bordure du périmètre autorisé, sont de nature à assurer la prévention et la maîtrise des risques et des dangers;

Considérant que les aménagements routiers prévus, notamment un tourne à gauche, sont de nature à sécuriser l'accès à la RD10 et de permettre d'éviter la traversée le bourg de Saint Antoine sur l'Isle;

Considérant que le mode de traitement des eaux de procédés mis en place est de nature à permettre un recyclage de ces eaux supérieur à 80 % et de réduire l'impact sur le milieu environnemental;

Considérant que le maintien d'une ligne d'horizon boisée, d'une épaisseur suffisante et à une altitude adaptée vis-à-vis de la vallée, limitera fortement l'impact visuel;

Considérant que les mesures prises par l'exploitant montrent que le fonctionnement de la carrière et de l'installation de lavage criblage des matériaux, n'engendrera pas d'émergence sonore supérieure aux valeurs maximums admissibles;

Considérant que le déboisement progressif des 21 ha, nécessaire à l'exploitation du site, sera compensé par des boisements sur des parcelles voisines, et que la terre végétale sera conservée pour la remise en état du site;

Considérant que le dossier prend en compte les enjeux environnementaux liés aux milieux naturels, au paysage, au risque de pollution des eaux, aux émissions sonores induites par l'extraction et le traitement des matériaux et à l'émission de poussières;

Considérant que le principe de la remise en état est établi essentiellement dans un objectif de préserver les impacts sur le paysage et de reconstituer un site permettant de maintenir, voire développer les richesses floristiques et faunistiques (réinsertion écologique des parcelles sur le coteau boisé de la vallée de l'Isle);

Considérant que le projet est compatible avec le schéma départemental des carrières du département de la Gironde;

Considérant que l'exploitant justifie de ses capacités techniques et financières pour mener à bien l'exploitation;

Considérant que les conditions d'aménagement et d'exploitation, telles qu'elles sont définies par le présent arrêté et notamment la limitation de la profondeur et de la superficie en cours d'exploitation permettent de prévenir les dangers et inconvénients de l'installation pour les intérêts mentionnés à l'article L511-2 du code de l'environnement, notamment pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité, la salubrité publique et pour la protection de la nature et de l'environnement;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde;

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION

1.1 - Installations autorisées

La société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR), dont le siège social est situé «Champblanc» – 16370 CHERVES RICHEMONT, est autorisée à exploiter une carrière à ciel ouvert de sables et graviers et une installation de lavage et criblage des matériaux sur le territoire des communes de PORCHERES et St ANTOINE sur l'ISLE (33), aux lieux-dits «La Picoulette, La Picoulette Sud, La Picoulette Nord, Bel Air, Les Courcettes, Clos de la Commanderie, Le Grand Clos Sud, Terrier de gaillard et l'Arsille», sous réserve du respect des prescriptions du présent arrêté.

Les activités exercées relèvent des rubriques suivantes de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement:

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

Rubrique	Description	Capacité	Régime
2510.1	Exploitation de carrière	Production maximale de 250 000 t/an	Autorisation
2515.1	Broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels	Puissance installée de l'ensemble des machines supérieure à 200 KW	Autorisation
1435	Installation de distribution de liquides inflammables – Station service	Volume équivalent distribué supérieur à 100 m3 et inférieur à 3500 m3	Déclaration

L'autorisation n'a d'effet que dans les limites des droits de propriétés de l'exploitant et des contrats de fortage dont il est titulaire sur les parcelles mentionnées à l'article 2.3.

1.2 - **Installations non visées à la nomenclature ou soumises à déclaration**

Les prescriptions du présent arrêté s'appliquent également aux autres installations ou équipements exploités dans l'établissement, qui mentionnés ou non à la nomenclature sont de nature par leur proximité ou leur connexité avec une installation soumise à autorisation à modifier les dangers ou inconvénients de cette installation.

Les dispositions des arrêtés ministériels existants relatifs aux prescriptions générales applicables aux installations classées soumises à déclaration sont applicables aux installations classées soumises à déclaration incluses dans l'établissement dès lors que ces installations ne sont pas régies par le présent arrêté préfectoral d'autorisation

Le présent arrêté vaut récépissé de déclaration pour les installations classées soumises à déclaration figurant dans le tableau visé à l'article 1.1

1.3 - **Notion d'établissement**

L'établissement est constitué par l'ensemble des installations classées relevant d'un même exploitant situées sur un même site au sens de l'article R512.13 du code de l'environnement, y compris leurs équipements et activités connexes.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'AUTORISATION

2.1 - **Conformité au dossier**

L'autorisation délivrée vaut pour une exploitation conforme aux documents et informations figurant dans le dossier de la demande et dans l'étude d'impact, dans la mesure où ils ne sont pas contraires aux dispositions prescrites par le présent arrêté.

La présente autorisation ne vaut pas :

- permis de construire pour les ouvrages et édifices nécessaires à l'exploitation des installations visées à l'article 1.1, ces ouvrages et édifices restent soumis aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- autorisation de défrichement.

2.2 - **Rythme de fonctionnement (heures et jours d'ouvertures)**

Les activités se déroulent du lundi au vendredi, à l'intérieur des tranches horaires suivantes :

- 07h30 à 18h00 pour l'activité d'extraction des matériaux ;
- 07h00 à 20h00 pour l'installation de traitement des matériaux.

Pas d'activité les samedis, dimanches et jours fériés.

2.3 - **Implantation**

Conformément au plan joint à la demande, lequel est annexé à l'original du présent arrêté, l'autorisation d'exploiter porte sur les parcelles ci-dessous mentionnées, représentant une superficie totale d'environ 35 hectares.

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

Communes	Sections	Parcelles
Exploitation de carrière		
PORCHERES	C	241, 1307p, 1308, 1309p, 1320 à 1323, 1326, 1327p, 1328p, 1330 à 1332, 1344, 1345, 1346p, 1349, 1354 à 1357, 1359, 1361 à 1374, 1808, 1809.
	ZL	46 à 56
St ANTOINE sur l'ISLE	C	317 à 322, 331, 332, 335 à 343, 345 à 347, 349 à 363, 890 à 903, 1284 (904p), 1286 (905p), 908, 909, 912 à 923, 1023 à 1027, 1029, 1030, 1033, 1038 à 1048, 1051 à 1054, 1085, 1089, 1263 à 1265, 1268, 1273, 1274.
	ZK	1 à 3, 4p, 5 à 7, 289, 292, 293, 354 (8p), 356 (9p), 358 (10p)
Installations de traitement		
St ANTOINE sur l'ISLE	C	912 à 915, 922, 1023, 1024, 1085, 1274p.
Superficie totale (carrière + installations traitement) : 34,9 ha		
Annexes aux installations (*plan d'eau de pompage et accès*)		
PORCHERES	ZM	36 (1,38ha)
Superficie totale des annexes aux installations : 1,38 ha		

2.4 - **Capacité de production et durée**

L'autorisation d'exploitation est accordée sous réserve des droits des tiers pour une durée de 18 ans, à compter de la notification du présent arrêté. Elle n'a d'effet que dans les limites des droits de propriété du demandeur et des contrats de fortage dont il est titulaire.

Le volume total de matériaux à extraire est de 2,75 millions de m^3.

La production maximale annuelle de sables et graviers élaborés sur le site est de 250 000 tonnes.

L'extraction de matériaux, autres que ceux destinés à la remise en état du site, doit être arrêtée 3 mois au moins avant l'échéance de la présente autorisation.

La remise en état final du site affecté par l'exploitation du périmètre autorisé visé à l'article 2.3 doit être achevée avant l'échéance de la présente autorisation.

La notification concernant la fin d'exploitation doit être effectuée 6 mois avant la fin de l'autorisation.

2.5 - **Intégration dans le paysage**

L'exploitant prend les dispositions appropriées qui permettent d'intégrer l'installation dans le paysage.

L'ensemble des installations est maintenu propre et entretenu en permanence. Les abords de l'installation, placés sous le contrôle de l'exploitant sont aménagés et maintenus en bon état de propreté.

Les surfaces en dérangement (zones décapées, zones en exploitation, zones en cours de remise en état) sont chacune d'elles limitées au minimum afin de limiter l'impact paysager tout en permettant d'assurer la sécurité des travailleurs et la bonne valorisation du gisement.

Les matériaux stockés sur le site de la carrière ne peuvent être exclusivement que les matériaux issus du décapage, les matériaux valorisables ou les matériaux nécessaires à la remise en état.

L'exploitant doit :

- maintenir une ligne d'horizon boisée, d'une épaisseur suffisante et à une altitude adaptée vis-à-vis de la vallée, pour limiter fortement l'impact visuel ;
- conserver tout autour du site, une bande boisée pouvant varier de 15 à 50 m. Selon le contexte des parcelles voisines, les épaisseurs boisées pourront atteindre 150 m;
- séparer les zones d'extraction et les habitats en clairière en périphérie du projet, par des bandes boisées de plus de 70 m de large;
- créer des boisements compensateurs dans la vallée, au Sud du site.

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

2.6 - Réglementations applicables

Sans préjudice des autres législations et réglementations applicables, l'exploitant doit se conformer :

- aux dispositions du code de l'environnement et notamment son livre V ;
- aux dispositions du code minier et des textes pris pour son application relative à la sécurité et à l'hygiène du personnel, à la conservation de la carrière et à la bonne utilisation du gisement ;
- aux dispositions de l'arrêté du 22 septembre 1994 modifié relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières rappelées et complétées par les dispositions du présent arrêté.

2.7 - Contrôles et analyses

Indépendamment des contrôles explicitement prévus dans le présent arrêté, dans le but de vérifier le respect des prescriptions d'un texte réglementaire, l'inspection des installations classées peut demander à tout moment que des contrôles spécifiques, des prélèvements et analyses soient effectués par un organisme dont le choix est soumis à son approbation s'il n'est pas agréé à cet effet. Elle peut également demander le contrôle de l'impact sur le milieu récepteur de l'activité de l'établissement.

Les frais occasionnés par ces contrôles, inopinés ou non, sont à la charge de l'exploitant.

ARTICLE 3 : AMÉNAGEMENTS PRÉLIMINAIRES

3.1 - Information du public

L'exploitant est tenu, avant le début de l'exploitation, de mettre en place sur chacune des voies d'accès au site, des panneaux indiquant en caractères apparents son identité, la référence de l'autorisation, l'objet des travaux et l'adresse des mairies où le plan de remise en état du site peut être consulté.

Des panneaux de signalisation de type A14 avec mention «Sortie de carrière», doivent être implantés aux endroits appropriés, notamment de part et d'autre de(s) l'accès au site.

3.2 - Bornages

L'exploitant est tenu de placer, préalablement à la mise en exploitation des installations visées à l'article 1.1 :

- des bornes matérialisant les sommets du polygone nécessaires à l'identification sur le terrain du périmètre d'autorisation, dont les coordonnées géographiques sont définies selon le système LAMBERT II étendu. Ces bornes doivent demeurer en place jusqu'à l'achèvement des travaux d'exploitation et de remise en état du site;
- des piquets de positionnement des limites de l'extraction.

3.3 - Aménagements spéciaux

L'exploitant doit respecter rigoureusement l'ensemble des prescriptions du gestionnaire de la conduite souterraine de gaz naturel à haute pression, notamment de :

- maintenir une bande non exploitable de 15m de large axée sur la conduite de gaz;
- matérialiser le tracé du gazoduc sur l'ensemble de la parcelle concernée;
- renforcer la traversée de la conduite de gaz, par la mise en place de dalles de protection adaptées aux passages répétés des véhicules lourds.

L'exploitant doit réaliser un pont cadre au-dessus du ruisseau de La Chaussée dont les caractéristiques techniques définies dans le dossier de demande permettent de ne pas perturber le régime du cours d'eau ou la vie aquatique.

3.4 - Accès à la voirie publique

L'accès à la voirie publique doit être déterminé en accord avec les services compétents. Il doit être aménagé de telle sorte qu'il ne crée pas de risque pour la sécurité publique. Il doit être convenablement empierré ou stabilisé sur une largeur suffisante pour éviter la détérioration de la voie empruntée. Ces travaux ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas modifier les profils en long et en travers de la chaussée et de l'accotement.

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'exploitant doit réaliser un chemin privé, revêtu d'un enrobage routier, pour accéder à la RD10. Cet accès est sécurisé par les aménagements suivants :

- la mise en place d'un tourne à gauche et d'une signalisation adaptée en accord avec les services compétents;
- un éclairage complémentaire aux carrefours avec la RD 10 et la VC 123;
- la mise en place de barrières levantes sur la voie d'accès privée, au carrefour avec la VC123;
- la sortie de la carrière est équipée d'un pont bascule et d'une station de lavage des roues des véhicules.

3.5 - **Gestion des eaux de ruissellement**

Lorsqu'il existe un risque, un réseau de dérivation empêchant les eaux de ruissellement d'atteindre les zones d'exploitation et la voirie publique doit être mis en place en périphérie de ces zones.

Les eaux de ruissellement :

- sur la voie d'accès, revêtue d'un enrobé, sont canalisées et dirigées majoritairement vers les plans d'eau de pompage et une partie rejoindront le ruisseau La Chaussée;
- sur les aires de l'installation de traitement sont toutes dirigées vers le point bas du Sud de la plateforme, où des bassins successifs doivent assurer la rétention et la décantation des eaux pluviales;
- à l'intérieur de la carrière, en fonction de l'évolution des fronts, toutes les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de décantation au Sud-Est. L'éventuel surplus, après décantation, rejoint gravitairement le fossé aval qui reçoit les eaux pluviales du vallon;
- en dehors de la carrière, les eaux suivent la topographie naturelle;

Au Nord-Ouest du site, la création d'un fossé permet de récolter les éventuels ruissellements des parcelles cultivées voisines.

Au Nord-Est du site, les eaux pluviales sont récupérées par la mise en place d'un fossé et d'un bassin de collecte, puis canalisées dans la traversée de la carrière.

ARTICLE 4 : MISE EN SERVICE

Avant la mise en service de la carrière, l'exploitant doit impérativement transmettre à l'inspection des installations classées, une copie de l'arrêté préfectoral portant autorisation de défrichement.
À défaut de produire ce document, la présente autorisation d'exploiter sera suspendue et passible des sanctions administratives et pénales prévues par le code de l'environnement.

La mise en service de la carrière est effective, lorsque :

- les aménagements préliminaires du site visés aux articles 3.1 et 3.2 sont mis en place;
- l'exploitant adresse au préfet, le document attestant de la constitution des garanties financières conforme à l'arrêté interministériel du 31 juillet 2012, relatif aux modalités de constitution de garanties financières prévues aux articles R516-1 et suivants du code de l'environnement.

ARTICLE 5 : ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

5.1 - **Déclaration**

Trois mois au moins avant le début des travaux de décapage et ce, pour chacune des phases d'exploitation, l'exploitant informe par courrier le service régional de l'archéologie (SRA)de la date et du lieu de début des travaux.
Une copie des courriers relatifs aux fouilles ou à la découverte de vestiges archéologiques sera adressée au Préfet de la région Aquitaine et à l'inspection des installations classées.

En cas de découverte archéologique, préhistorique ou paléontologique fortuite, l'exploitant doit, conformément aux termes des articles L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine, avertir la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine
Service Régional de l'Archéologie
54 rue Magendie
33074 BORDEAUX CEDEX

afin que toutes les mesures utiles à la sauvegarde et à l'étude des trouvailles puissent être 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

En particulier, l'exploitant doit :

- signaler immédiatement toute découverte : construction, fosses, sépultures, etc. ...;
- cesser tous travaux aux environs immédiats de la découverte;
- conserver les objets retirés et les tenir à la disposition du service régional de l'archéologie;
- autoriser les visites des représentants mandatés de ce service et permettre les prélèvements scientifiques.

6.2 - **Surfaces concernées**

La superficie des terrains à décaper est d'environ 24 ha, suivant 3 phases d'exploitation comme décrites page 52 du dossier de demande d'autorisation d'exploiter déposé en date du 18 avril 2012 (carte phasage jointe au présent arrêté).

ARTICLE 6 : CONDUITE DE L'EXPLOITATION

L'exploitation doit être conduite conformément au schéma d'exploitation et au plan de phasage définis dans le dossier de demande d'autorisation d'exploiter déposé en date du 18 avril 2012.

6.1 - **Défrichement**

Les opérations de déboisement et de défrichement doivent être menées sur les parcelles mentionnées dans l'arrêté préfectoral portant autorisation de défrichement et conformément à l'ensemble des dispositions dudit arrêté préfectoral.

Sans préjudice de la législation en vigueur, le déboisement et le défrichage éventuels des terrains sont réalisés progressivement, par phases correspondant aux besoins de l'exploitation.

Le défrichement ne doit pas avoir lieu pendant la période de nidification des oiseaux.

6.2 - **Technique de décapage**

Le décapage des terrains est limité aux besoins des travaux d'exploitation et il est réalisé de manière sélective, de façon à ne pas mêler les terres végétales constituant l'horizon humifère aux stériles.

L'horizon humifère et les stériles sont stockés séparément et réutilisés pour la remise en état des lieux.

Afin de préserver leur valeur agronomique, les terres végétales sont stockées sur une hauteur inférieure à 3 mètres. Ces stocks sont constitués par simple déversement sans circulation sur ces terres ainsi stockées. En aucun cas, ces terres végétales ne sont évacuées du site.

6.3 - **Épaisseur d'extraction**

Compte tenu de la topographie du site :

- l'épaisseur moyenne de l'extraction autorisée peut varier entre 10 et 15 mètres ;
- en sommet de la butte, la hauteur maximale du gisement exploitable est limité à 20 mètres.

Les terres de découverte sont d'une épaisseur moyenne d'un mètre.

La cote minimale de l'extraction ne doit pas être inférieure à 48 mètres NGF.

6.4 - **Méthode d'exploitation**

Le principe d'exploitation repose sur une extraction de sables et graviers à ciel ouvert hors eau et sans pompage, avec remise en état des surfaces exploitées de façon coordonnée à l'avancement des travaux.

Les matériaux extraits lors du décapage sont directement réutilisés pour la remise en état des terrains exploités précédemment, une partie peut être stockée provisoirement sous forme de merlons en bordure de zone exploitable.

Les terres de découverte, les stériles et les résidus inertes issus du traitement des matériaux extraits des carrières, sont considérés comme déchets inertes et terres non polluées s'ils satisfont aux critères définis 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

l'annexe I de l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié.

L'extraction des matériaux est réalisée à l'aide d'une pelle hydraulique.

L'usage d'explosifs est interdit sur l'ensemble du site.

Compte tenu de la profondeur de l'extraction, le front de taille peut comprendre un à plusieurs paliers de 5 à 6 mètres de hauteur chacun, inclinés selon une pente maximale de 45° degrés, et séparés par des banquettes d'une largeur suffisante permettant d'assurer la stabilité des fronts, la sécurité des travailleurs ou la circulation des véhicules.

6.5 - **Phasage prévisionnel**

L'exploitation de la superficie autorisée de 22,7 ha doit être conduite en trois phases comme décrites dans le dossier du pétitionnaire.

Pour chaque phase, le volume de matériaux à extraire est environ 1/3 du volume total, soit environ 917 000 m³.

La durée prévisionnelle pour chaque phase est la suivante :

- Phase 1 : 8 ans (travaux préliminaires + exploitation du gisement) ;
- Phase 2 : 5 ans ;
- Phase 3 : 5 ans (exploitation du gisement + travaux de remise en état final du site)

6.6 - **Destination des matériaux**

Les matériaux extraits doivent être utilisés conformément aux dispositions du schéma départemental des carrières du département de la Gironde, approuvé par arrêté préfectoral du 31 mars 2003.

Les matériaux extraits sont traités par lavage - criblage sur l'emprise de la carrière, et acheminés par la route.

Les matériaux élaborés de type «roulés» sont destinés principalement à entrer dans la confection des bétons.

ARTICLE 7 : SÉCURITÉ DU PUBLIC

7.1 - **Clôtures et accès**

Durant les heures d'activité, l'accès à la carrière est contrôlé. En dehors des heures ouvrées, l'accès est interdit.

L'accès à toute zone dangereuse des travaux d'exploitation, notamment l'accès au front en cours d'exploitation est interdit par une clôture efficace ou tout autre dispositif équivalent.

Le danger est signalé par des pancartes placées, d'une part sur le ou les chemins d'accès aux abords des travaux, et d'autre part à proximité des zones clôturées.

Le plan d'eau créé dans la moyenne terrasse alluviale au Sud du site et les différents bassins de décantation doivent être munis d'un dispositif de protection adapté (exemple : clôture périphérique) et de panonceaux signalant leur caractère potentiellement dangereux (risques de noyade, enlisement).

Une bouée munie d'une touline de 30 m, est placée sur la berge du plan d'eau à proximité du chantier.

7.2 - **Éloignement des excavations**

Les bords des excavations sont tenus à distance horizontale d'au moins 10 mètres des limites du périmètre sur lequel porte l'autorisation, ainsi que de l'emprise des éléments de la surface dont l'intégralité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publique.

Cette bande d'au moins 10 mètres ne doit faire l'objet d'aucune exploitation.

De plus, l'exploitation de la masse doit être arrêtée à compter des bords de la fouille ou du front de taille à une distance horizontale telle que compte tenu de la nature et de l'épaisseur tant de la masse exploitée que 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

terres de recouvrement, l'équilibre des terrains voisins ne soit pas compromis. Cette distance prend en compte la hauteur totale des excavations, la nature et l'épaisseur des différentes couches présentes sur toute cette hauteur.

Le sous cavage est interdit.

Pour assurer la protection paysagère, l'exploitant est tenu de respecter les limites suivantes :

- par rapport à la limite du site en pied de coteau, les zones d'activité doivent être reculées de 50 m et maintenues boisées;
- les limites d'exploitation Est et Ouest doivent être maintenues à au moins 50 m des voies de circulation de façon à conserver l'espace boisé;
- au Nord du site, une bande non exploitable de 20 m doit être maintenue et les zones non boisées doivent être reconstituées. Au Nord de la carrière, en tenant compte des parcelles voisines, la largeur boisée peut varier de 20 à 150 m;
- les habitats du coteau doivent être à au moins 70 m des limites d'exploitation et de défrichement;
- en bordure Sud, un talus boisé doit être maintenu jusqu'à la cote minimale de 50 m NGF.

7.3 - **Distances limites et zones de protection**

Compte tenu de la présence d'une canalisation de gaz qui longe la base du coteau, les aménagements de la voie d'accès au site orientée Nord-Sud, qui recoupe cette canalisation, doivent être réalisés conformément aux préconisations du gestionnaire de ce réseau, à savoir :

- la conservation d'une bande non exploitée de 15 m de large, axée sur la conduite;
- la mise en place de dalles de protection de 15 cm d'épaisseur (béton dosé à 350 kg de ciment/m^3, ferraillé) posées à 0,30 m minimum au-dessus du gazoduc pour le passage des véhicules lourds
- réalisation d'un piquetage au droit de la conduite sur 55 m de long.

Ces aménagements pourront varier en fonction des demandes du gestionnaire du réseau gaz.

ARTICLE 8 : PLAN D'EXPLOITATION

Un plan à l'échelle adaptée à la superficie de la carrière doit être établi annuellement par l'exploitant où sont reportés :

- les limites du périmètre sur lequel porte le droit d'exploiter ainsi que ses abords dans un rayon de 50 mètres;
- les bords de la fouille;
- les courbes de niveau et les côtes d'altitude des points significatifs (cote NGF);
- les relevés bathymétriques;
- les zones en cours d'exploitation;
- les zones déjà exploitées non remises en état;
- les zones remises en état;
- la position des constructions, ouvrages ou infrastructures visés à l'article 7.2 ci-dessus et s'il y a lieu, leur périmètre de protection institué en vertu de réglementations spéciales;
- les bornes visées à l'article 3.2;
- les pistes et voies de circulation;
- les zones de stockage des produits finis, des stériles, des terres de découverte;
- les installations fixes de toute nature (bascules, locaux, installations de traitement, etc...).

Ce plan, mis à jour annuellement, est accompagné de toutes indications qualitatives et quantitatives permettant d'assurer le suivi des travaux d'exploitation et de remise en état (dont notamment la surface totale déjà remise en état, la surface remise en état dans l'année précédente...). Il est notamment joint un relevé établi par un géomètre mentionnant le volume des stocks de stériles de découverte et terre végétale présents sur le site.

Une copie de ce plan certifié, daté et signé par l'exploitant et ses annexes est transmise chaque année à l'inspection des installations classées.

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

ARTICLE 9 : PRÉVENTION DES POLLUTIONS

9.1 - Dispositions générales

L'exploitant doit prendre toutes les dispositions nécessaires dans la conduite de l'exploitation pour limiter les risques de pollution des eaux, de l'air ou des sols, ou de nuisance par le bruit, les vibrations et l'impact visuel. Les voies de circulation internes et aires de stationnement des véhicules sont aménagées et entretenues.

Les voies de circulation publiques doivent être débarrassées de tous gravats ou boue qui ont pu être déposés par les véhicules accédant ou provenant de la carrière.

Toutes précautions doivent être prises pour éviter le déversement dans la fouille de matières fermentescibles dangereuses, d'hydrocarbures et de tout résidu susceptibles de polluer les eaux superficielles et souterraines.

9.2 - Prévention des pollutions accidentelles

Les dispositions nécessaires sont prises pour qu'il ne puisse y avoir en utilisation normale ou en cas d'accident, déversement de matières dangereuses ou insalubres vers le milieu naturel, en particulier :

I - Le ravitaillement et l'entretien des engins de chantier ainsi que leur stationnement prolongé en dehors des horaires d'activité sont réalisés sur une aire étanche entourée par un caniveau et reliée à un point bas étanche permettant la récupération totale des eaux ou des liquides résiduels. Le système de récupération fait l'objet d'une vidange régulière par une société spécialisée.

L'ensemble des opérations d'entretien et de réparation des engins s'effectue dans les ateliers situés à l'intérieur de la zone concernée par l'installation de traitement, sur une aire étanche relié à un séparateur d'hydrocarbures.

Le ravitaillement des engins à mobilité réduite pourra s'effectuer en dehors de l'aire étanche prévue ci-dessus, à condition de disposer à proximité immédiate de produits absorbants pour la récupération des liquides déversés accidentellement.

Chaque engin présent sur le site est équipé d'un tapis absorbant en cas d'incident, de fuite de réservoir ou de déversement accidentel.

Conformément à la réglementation, le carburant utilisé est le Gas-oil Non Routier (GNR).

II - Tout stockage d'un liquide susceptible de créer une pollution des eaux ou des sols est associé à une capacité de rétention dont le volume est au moins égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :

- 100 % de la capacité du plus grand réservoir,
- 50 % de la capacité des réservoirs associés.

Lorsque le stockage est constitué exclusivement en récipients de capacité inférieure ou égale à 250 litres, la capacité de rétention peut être réduite à 20 % de la capacité totale des fûts associés sans être inférieure à 1 000 litres ou à la capacité totale lorsqu'elle est inférieure à 1 000 litres.

Les capacités de rétention doivent être placées à l'abri des eaux météoriques.

Ces récipients et stockages comportent en caractère lisible le nom des produits et les symboles de dangers conformément à la réglementation relative à l'étiquetage des substances et préparations chimiques dangereuses.

III - Les produits récupérés en cas d'accident ne peuvent être rejetés et doivent être soit réutilisés, soit éliminés comme les déchets.

Dans le cas d'un déversement accidentel d'hydrocarbures, les terres souillées sont immédiatement excavées et évacuées vers un centre de traitement agréé.

IV – L'exploitant constitue un registre des fiches de données de sécurité des produits présents sur le site. Ce registre est tenu à disposition de l'inspection des installations classées et des services d'incendie et de secours.

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

9.3 - **Prélèvement d'eau**

Le site est raccordé au réseau d'eau potable du SIAEP de la vallée de l'Isle.
L'exploitant doit entretenir les dispositifs de protection du réseau et en particulier, faire contrôler une fois par an et par une personne qualifiée, les disconnecteurs.
L'exploitant doit également s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

Sur le site, il n'y a pas de forage de prélèvement d'eau dans les nappes souterraines.

Le plan d'eau créé dans la moyenne terrasse alluviale au Sud du site permet d'alimenter en eau l'installation de traitement, avec un débit de 50 m3/h maximum, ainsi que l'utilisation des eaux pluviales et d'exhaure du site.

Toute modification dans les conditions d'alimentation en eau de l'établissement devra être portée à la connaissance de l'inspecteur des installations classées.

9.4 - **Rejets d'eau dans le milieu naturel**

9.4.1 - Les eaux de ruissellement

Afin de limiter les ruissellements sur les surfaces périphériques de la zone d'extraction, les eaux pluviales sont collectées par l'intermédiaire de fossés, puis dirigées vers les différents bassins de décantation.

Les eaux de ruissellement, éventuellement rejetées dans le milieu naturel, doivent respecter les valeurs suivantes :

- pH compris entre 5,5 et 8,5;
- température < 30° C;
- matières en suspension totales (MEST) < à 35 mg/l;
- demande chimique en oxygène sur effluent non décanté (DCO) < à 125 mg/l;
- hydrocarbures < à 10 mg/l.

La modification de couleur du milieu récepteur, mesurée en un point représentatif de la zone de mélange selon la norme NF T 90-034, ne doit pas dépasser 100 mg Pt/l.

L'exploitant doit faire procéder, une fois par an et par un laboratoire agréé, à une analyse des eaux de surface rejetées dans le milieu naturel. Cette analyse portera sur les paramètres mentionnés ci-dessus.

Les résultats d'analyses sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées. En cas d'anomalie constatée, l'exploitant transmet sans délai ces résultats à l'inspecteur des installations classées, accompagnés de commentaires sur les éventuelles causes ainsi que les actions correctives mises en œuvre ou envisagées.

9.4.2 - Les eaux domestiques

Le site est équipé de locaux et de sanitaires (bungalows). Les eaux usées et vannes sont traitées par une fosse toutes eaux de 3 m^3 et un filtre à sable non drainé de 25 m^2.

9.4.3 - Les eaux de procédés

L'installation de lavage - criblage des matériaux fonctionne en circuit fermé.

Il n'y a aucun rejet d'eau de procédé des installations de traitement des matériaux dans le milieu naturel.

Les eaux sont recyclées conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié. La technique relative au procédé de traitement des eaux de lavage des matériaux est décrite à l'article 13.

Le circuit de recyclage est conçu de telle manière qu'il ne puisse donner lieu à des pollutions accidentelles. Un dispositif de coupure d'alimentation en eaux de procédés, en cas de rejet accidentel de ces eaux doit être mis en place.

9.4.4 - Surveillance des eaux souterraines

L'exploitant constitue un réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines comportant cinq piézomètres, répartis entre l'amont et l'aval du site par rapport au sens d'écoulement de la nappe.

Les piézomètres doivent être maintenus en bon état, capuchonnés et cadenassés. Leur intégrité et leur

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

accessibilité doivent être garanties quel que soit l'usage du site.

L'exploitant doit faire procéder, par un laboratoire agréé, à deux campagnes annuelles de prélèvements et d'analyses en période de basses et hautes eaux sur les piézomètres PZ2 et PZ5, et sur les paramètres suivants : pH, MES, DCO, DBO, nitrates et hydrocarbures totaux.

Les prélèvements, les conditions d'échantillonnage et les analyses doivent être réalisés selon les règles de l'art et les normes en vigueur. L'eau prélevée doit faire l'objet de mesures des substances pertinentes susceptibles de caractériser une éventuelle pollution de nappe compte tenu de l'activité, actuelle ou passée, de l'installation.

Le niveau piézométrique doit être relevé mensuellement.

Les résultats d'analyses sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Si ces résultats mettent en évidence une pollution des eaux souterraines, l'exploitant détermine par tous les moyens utiles si ses activités sont à l'origine ou non de la pollution constatée. Il informe l'inspecteur des installations classées du résultat de ses investigations et, le cas échéant, des mesures prises ou envisagées.

Lorsque les piézomètres sont localisés hors du site, sur des propriétés, publique ou privée, une convention relative aux conditions d'accès et de réalisation des prélèvements doit être signée avec chacun des propriétaires concernés. Chaque convention est tenue à la disposition de l'inspecteur des installations classées.

Les modalités de surveillance telles que le nombre et l'emplacement des piézomètres, les paramètres à surveiller, la fréquence des prélèvements, etc.... pourront être aménagées ou adaptées, au vu des résultats d'analyses prévus ci-dessus.

9.4.5 - Contrôle de la qualité des eaux

Une fois par an, l'exploitant fait réaliser sur le(s) émissaire(s) des bassins de décantation, des mesures de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Ces analyses, effectuées sous sa responsabilité et à ses frais, doivent permettre de vérifier le respect des dispositions des articles 9.4.1 et 9.4.3 ci-dessus pour chaque émissaire des bassins de décantation. Les résultats de ces analyses sont tenus à disposition de l'inspecteur des installations classées.

En cas de dépassements constatés, l'exploitant transmet les résultats à l'inspecteur des installations classées, accompagnés de commentaires sur les éventuelles causes ainsi que les actions correctives mises en œuvre ou envisagées.

9.5 - **Pollution atmosphérique**

Il est interdit d'émettre dans l'atmosphère, des fumées épaisses, buées, suies, poussières ou gaz malodorants, toxiques ou corrosifs, susceptibles d'incommoder le voisinage, de nuire à la santé ou à la sécurité publique, à l'agriculture, à la protection de la nature et à l'environnement, ainsi qu'à la conservation des sites et monuments.

L'exploitant doit prendre toutes les dispositions utiles pour éviter l'émission et la propagation des poussières, notamment :

- par la limitation de la vitesse de circulation des camions et engins;
- les véhicules doivent être conformes aux normes réglementaires de construction;
- les chemins et voies d'accès doivent être régulièrement entretenus;
- la mise en place d'un système d'arrosage des pistes en période sèche;
- par l'installation d'un laveur de roues des camions en sortie de carrière;
- la voie d'accès privée depuis la RD10 est revêtue d'un enrobé routier.

Retombées de poussières

Un réseau de mesures des retombées de poussières dans l'environnement est mis en place. Des jauges, ou des plaquettes de dépôt, sont implantées autour du périmètre d'autorisation.
Cette implantation tient compte des vents dominants. L'implantation et l'exploitation de ces jauges ou plaquettes sont conformes à la norme NFX 43-007.

Les mesures de retombées de poussières au moyen de ces capteurs, sont effectuées :

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 fois par an durant la période estivale,
- une fois par an durant la période hivernale.

Les résultats de ces mesures sont consignés dans un registre tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

9.6 - **Déchets**

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les quantités de déchets produits.

Les diverses catégories de déchets sont collectées séparément puis valorisés ou éliminés vers des installations dûment autorisés.

Les déchets produits sur le site (pièces d'usure des engins et installations, etc) doivent être stockés dans des conditions prévenant les risques de pollution (prévention des envols, des infiltrations dans le sol, des odeurs).

Les déchets banals (bois, papiers, verre, plastiques, caoutchouc, etc) et non contaminés par des substances toxiques, peuvent être valorisés ou éliminés dans les mêmes conditions que les ordures ménagères.

Les déchets industriels spéciaux (huiles) doivent être éliminés dans des installations autorisées à les recevoir.

Les déchets produits (déchets ménagers du personnel, chiffons, emballages divers), à l'exception des matériaux de découverte et les stériles, sont stockés dans de petits récipients et évacués selon une filière réglementaire.

Les stockages temporaires, avant recyclage ou élimination, des déchets spéciaux, doivent être réalisés sur une aire de rétention étanche et à l'abri des eaux météoriques.

Tout brûlage à l'air libre est interdit.

Les documents justificatifs de l'élimination des déchets industriels spéciaux sont conservés pendant au moins 3 ans.

9.7 - **Stockage des déchets inertes et des terres non polluées**

Les installations de stockage des déchets inertes et des terres non polluées sont construites, gérées et entretenues de manière à assurer leur stabilité physique et à prévenir toute pollution. L'exploitant assure un suivi des quantités et des caractéristiques des matériaux stockés, et établit un plan topographique permettant de localiser les zones de stockage temporaire correspondantes.

L'exploitant assure, au cours de l'exploitation de la carrière, que les déchets inertes et les terres non polluées utilisés pour le remblayage et la remise en état de la carrière ou pour la réalisation et l'entretien des pistes de circulation ne sont pas en mesure de dégrader les eaux superficielles et les eaux souterraines.

L'exploitant étudie et veille au maintien de la stabilité de ces dépôts.

ARTICLE 10 : PRÉVENTION DES RISQUES

10.1 - **Dispositions générales**

10.1.1 - Règles d'exploitation

L'exploitant prend toutes dispositions en vue de maintenir le niveau de sécurité, notamment au niveau des équipements et matériels dont le dysfonctionnement placerait l'installation en situation dangereuse ou susceptible de le devenir.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Ces dispositions portent notamment sur :

- la conduite des installations (consignes en situation normale ou cas de crise, essais périodiques);
- l'analyse des incidents et anomalies de fonctionnement;
- la maintenance et la sous-traitance.

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'approvisionnement en matériel et en matière;
- la formation et la définition des tâches du personnel.

Tous les équipements et installations nécessaires à la prévention, à la détection, à l'alerte des secours et à la lutte contre l'incendie ainsi que les installations électriques et de chauffage, font l'objet de vérifications régulières et sont maintenus en bon état de fonctionnement. Les vérifications périodiques de ces matériels sont inscrites sur un registre tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

La norme NFX 08003 relative à l'emploi des couleurs et des signaux de sécurité doit être appliquée conformément à l'arrêté ministériel du 4 août 1982 afin de signaler :

- les moyens de secours;
- les stockages présentant des risques;
- les boutons d'arrêt d'urgence;
- les diverses interdictions.

10.1.2 - Équipements importants pour la sécurité

L'exploitant établit et tient à la disposition de l'inspection des installations classées la liste des équipements importants pour la sécurité.

L'établissement doit être pourvu en moyens de lutte contre l'incendie adaptés aux risques encourus en nombre suffisant et correctement répartis sur la surface à protéger.

Les équipements de sécurité et de contrôle et les moyens d'intervention et de secours doivent être maintenus en bon état de service et vérifiés périodiquement.

Les résultats de ces contrôles doivent être consignés sur un registre.

Les procédures de contrôle, d'essais et de maintenance des équipements importants pour la sécurité ainsi que la conduite à tenir dans l'éventualité de leur indisponibilité sont établies par consignes écrites.

10.1.3 - Protection incendie

Les points d'aspiration dans les plans d'eau doivent répondre aux spécifications suivantes :

- un emplacement de 4m x 8m est réservé au droit de la ligne d'aspiration pour mise en station de l'engin pompe;
- l'accès et l'aire d'aspiration doit avoir une portance suffisante pour la circulation de poids lourds;
- la pérennité de la ressource doit être assurée;
- la hauteur d'aspiration doit être inférieure à 6 mètres;
- la hauteur d'eau d'aspiration doit être supérieure à 0,8 mètre.

L'exploitant est tenu de respecter les préconisations du SDIS, à savoir :

- de disposer d'un plan d'eau de 120m³ à moins de 200m des installations à défendre;
- de débroussailler les parcelles situées en périphérie du site;

et de faire valider les moyens mis en place pour assurer la défense incendie.

10.2 - Appareils à pression

Tous les appareils à pression en service dans l'établissement doivent satisfaire aux prescriptions du décret n° 99-1046 du 13 décembre 1999 et de l'arrêté ministériel du 15 mars 2000 modifié relatif à l'exploitation des équipements sous pression.

ARTICLE 11 : BRUITS ET VIBRATIONS

L'exploitation doit être menée de manière à ne pas être à l'origine de bruits aériens ou de vibrations mécaniques susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne pour sa tranquillité.

Les prescriptions suivantes sont applicables aux installations :

- l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997, relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement;
- la circulaire du 23 juillet 1986 relative aux vibrations mécaniques émises dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des tirs de mine.

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

11.1 - **Bruits**

11.1.1 - Véhicules et engins

Les véhicules de transport, les matériels de manutention et les engins de chantier utilisés à l'intérieur de la carrière, et susceptibles de constituer une gêne pour le voisinage, doivent être conformes à la réglementation en vigueur (les engins de chantier doivent répondre aux dispositions du décret n° 95-79 du 23.01.1995 et des textes pris pour son application).

En particulier, les engins utilisés dans la carrière et mis pour la première fois en circulation après le 22 octobre 1989, doivent répondre aux règles d'insonorisation fixées par le décret n° 95.79 du 23 janvier 1995.

Les engins dont la première mise sur le marché ou la première mise en service dans l'un des états membres de la communauté est postérieure au 3 mai 2002, doivent satisfaire aux dispositions de l'arrêté ministériel du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels utilisés à l'extérieur des bâtiments.

11.1.2 - Appareils de communication

L'usage de tous appareils de communication par voie acoustique (sirènes, avertisseurs, haut-parleurs, etc...) gênants pour le voisinage est interdit, sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention ou au signalement d'incidents graves ou d'accidents.

11.1.3 - Niveaux acoustiques

Le contrôle des niveaux acoustiques dans l'environnement de fait en se référant au tableau ci-après qui fixe les points de contrôle et les valeurs correspondantes des niveaux limites admissibles.

Les niveaux limites de bruit à ne pas dépasser en limite de zone autorisée sont les suivants :

Emplacement (s)		Niveau limite de bruit admissible en dB(A)	
Repère	Désignation	Période diurne 07h00 - 22 h00 sauf dimanche et jours fériés	Période nocturne 22h00 - 07h00 y compris dimanche et jours fériés
C	Au Sud du site, en direction des constructions neuves en bordure de la VC123	65	Pas d'activité
B1	A l'Est, en direction de la RD121 (maisons disséminées le long de cette voie)		
E1	Au Sud du site, en direction des habitations du bas de la Combette		
B2	Au Nord du site dans l'espace forestier, en direction des habitations en bordure de la RD21		
E2	A l'Ouest du site, en direction des habitations de la Combette, en bordure de la VC6		

Les émissions sonores de l'établissement n'engendrent pas une émergence supérieure aux valeurs admissibles fixées dans le tableau ci-après dans les zones à émergence réglementée :

Niveau de bruit ambiant Existant dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'établissement)	Émergence admissible de 7 h 00 à 22 h00, sauf dimanches et jours fériés	Émergence admissible de 22 h 00 à 7 h00, ainsi que les dimanches et jours fériés
Supérieur à 35 dB(A) et inférieur ou égal à 45 dB(A)	6 dB(A)	4 dB(A)
Supérieur à 45 dB(A)	5 dB(A)	3 dB(A)

L'émergence résulte de la comparaison du niveau de bruit ambiant (établissement en fonctionnement) et du bruit résiduel (absence du bruit généré par l'établissement) tels que définis à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997.

Dans le cas où le bruit particulier de l'établissement est à tonalité marquée au sens du point 1.9 de l'annexe de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997, de manière établie ou cyclique, sa durée d'apparition ne peut excéder 30 % de la durée de fonctionnement de l'établissement dans chacune des périodes diurne ou nocturne définies dans le tableau ci-dessus.

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

11.1.4 - Contrôles

Un contrôle des niveaux sonores doit être effectué dès l'ouverture de la carrière et ensuite l'exploitant fait réaliser, au moins tous les 3 ans, une mesure des niveaux d'émission sonore de son établissement par une personne ou un organisme qualifié choisi après accord de l'inspection des installations classées. Cette mesure est réalisée selon la méthode fixée à l'annexe de l'arrêté du 23 janvier 1997 modifié susvisé.

Lorsque les fronts de taille se rapprochent des zones habitées, l'inspection des installations classées peut demander à l'exploitant de faire effectuer des contrôles périodiques supplémentaires.

Les résultats et l'interprétation de ces mesures sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées. En cas de dépassements constatés, l'exploitant transmet les résultats à l'inspecteur des installations classées, accompagnés de commentaires sur les éventuelles causes ainsi que les actions correctives mises en œuvre ou envisagées.

Les frais occasionnés par tous ces différents contrôles sont à la charge de l'exploitant.

11.2 - **Vibrations**

Il n'y a pas de concassage de galets sur le site et l'emploi de produits explosifs est interdit.

Pour l'application des dispositions de la circulaire n° 23 du 23 juillet 1986 relative aux vibrations mécaniques émises dans l'environnement par les installations classées, toute intervention nécessitant la mise en œuvre de la méthode d'analyse fine de la réponse vibratoire telle que définie dans ladite circulaire, ne peut être effectuée que par un organisme compétent.

ARTICLE 12 : TRANSPORT DES MATÉRIAUX ET CIRCULATION

Tous les matériaux produits par l'exploitation sont acheminés par voie routière.

L'exploitant prend les mesures nécessaires pour que les véhicules sortant du site autorisé à l'article 1.1 ne soient pas à l'origine, sur les voies publiques et leurs abords :

- ni d'envols de poussières;
- ni de dépôt de poussières, boues ou minéraux, et ce quelles que soient les conditions atmosphériques;
- ni d'une section dangereuse.

Le matériau extrait doit être transporté dans un état compatible avec les conditions de circulation, l'exploitant doit prendre toutes dispositions pour maintenir les chaussées empruntées pour les besoins de son exploitation en parfait état de propreté.

Les véhicules entrant et sortant du site, doivent respecter les itinéraires définis dans le dossier de demande d'autorisation.

L'exploitant veille au respect du chargement des véhicules sortant du site, notamment en ce qui concerne le poids total autorisé en charge (PTAC) et le poids total roulant autorisé (PTRA).

Les installations sont accessibles facilement par les services de secours. Les aires de circulation sont aménagées pour que les engins des services d'incendie puissent évoluer sans difficulté.

ARTICLE 13 : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PROPRES A CERTAINES ACTIVITÉS

13.1 - **Locaux du personnel**

Deux personnes sont employées en permanence sur le site. Quatre personnes supplémentaires sont présentes à chaque campagne d'extraction.

Les salariés disposent :

- d'un module vestiaire équipé (douches, WC, chauffage, éclairage, etc. ...) ;
- d'un module réfectoire équipé.

Les besoins en eau potable sont assurés par le raccordement au réseau d'eau potable du SIAP de la vallée

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 l'Isle.

Les installations de traitement des matériaux et les annexes sont raccordées au réseau EDF.

13.2 - **Installation de lavage des matériaux**

Bien que l'installation de traitement des matériaux fonctionne en circuit fermé, d'éventuelles pertes d'eau sont susceptibles de se produire avec :

- les fines de lavage évacuées et utilisées pour le remblayage de la carrière;
- les eaux utilisées pour les différents équipements annexes (abattage des poussières, ...);
- les différentes pertes liées à l'évaporation, percolation à travers les crible et eau interstitielle conservée par les sables et graviers.

Ces pertes sont estimées entre 500 et 800 m3/jour selon la période de fonctionnement (moyen ou important) de l'installation. Ces pertes sont compensées par les différents apports d'eau disponibles sur le site, à savoir :

- les bassins de stockage collectant les eaux pluviales et de ruissellement de l'installation de traitement des matériaux ;
- les eaux pluviales et d'exhaure de la carrière ;
- les eaux pompées dans le plan d'eau créé dans la moyenne terrasse alluviale au Sud du site. Le débit prélevé sera adapté aux besoins en fonction des autres apports mais le débit maximal est fixé à 50 m³/heure.

La cuve d'eau claire du système de lavage de l'installation est maintenue pleine en permanence. Un cas de manque d'eau, une sonde actionne le pompage dans les bassins de récupération des eaux pluviales et au besoin dans le plan d'eau.

L'installation doit fonctionner avec un recyclage supérieur à 90% des eaux de lavage.

ARTICLE 14 : NOTIFICATION DE L'ARRÊT DÉFINITIF DES TRAVAUX

En fin d'exploitation, ou s'il est envisagé d'arrêter définitivement les travaux, l'exploitant notifie au Préfet de Gironde l'arrêt définitif des installations six mois au moins avant la date soit :

- d'expiration de l'autorisation;
- de fin de remise en état définitive des lieux si elle lui est antérieure;

en joignant un dossier comprenant le plan à jour des terrains d'emprise de l'installation, ainsi qu'un mémoire sur l'état du site.

Ce mémoire précise les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts visés à l'article L511-1 du Code de l'Environnement et comporte en particulier :

- l'évacuation ou l'élimination des produits dangereux, ainsi que des déchets présents sur le site le cas échéant,
- la dépollution des sols et des eaux souterraines le cas échéant,
- l'insertion du site de la carrière dans son environnement,
- la surveillance éventuelle à exercer de l'impact de l'installation sur son environnement,
- dans la mesure du possible, des photos significatives de l'état du site après réaménagement.

Ce mémoire explicite notamment le respect des prescriptions en matière de remise en état applicables à cette carrière définies aux articles 15.3 et 15.4 du présent arrêté.

L'exploitant peut déclarer, dans les mêmes conditions que celles précisées ci avant, l'arrêt définitif d'une partie significative de son site autorisé lorsque qu'il y procède à la remise en état définitive des lieux.

La déclaration d'arrêt définitif d'une partie significative du site autorisé, soumise à la police des carrières en application de l'article L342-5 du code minier, est obligatoire avant toute utilisation de la partie du site pour une activité autre que celles soumises à ladite police des carrières.

ARTICLE 15 : ÉTAT FINAL

15.1 - **Principe**

L'exploitant est tenu de remettre le site affecté par son activité dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun

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 dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L511 du code de l'environnement en tenant compte des caractéristiques essentielles du milieu environnant.

La remise en état de la carrière doit être coordonnée à l'exploitation conformément au schéma de remise en état et à l'échéancier annexé au présent arrêté. L'exploitant notifie la remise en état de chaque phase au préfet.

Les mesures de remise en état prévues ressortent de l'étude menée sur le site afin d'assurer la sécurité et permettre la revégétalisation.

A - L'exploitant doit adresser au préfet, au moins 6 mois avant l'échéance de la présente autorisation, un dossier comprenant :

- la date prévue d'arrêt de l'exploitation et la date prévue pour la fin du réaménagement;
- les plans réels ou prévisionnels des installations et des terrains remis en état;
- un mémoire sur l'état du site, notamment si celui-ci a fait l'objet d'un remblaiement partiel ou total;
- dans la mesure du possible, des photos significatives de l'état du site après réaménagement.

Le mémoire sur l'état du site doit préciser notamment:

- les incidents intervenus au cours de l'exploitation;
- les conséquences prévisibles de la fin d'activité sur le milieu;
- les mesures compensatoires et surveillances éventuellement nécessaires afin d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L511.1 du code de l'environnement;
- l'évacuation et l'élimination des produits dangereux, polluants et déchets;
- l'éventuelle dépollution des sols et eaux souterraines.

B - L'extraction de matériaux, autres que ceux destinés à la remise en état du site, doit être arrêtée 3 mois au moins avant l'échéance de la présente autorisation.

C – Tous les travaux de remise en état définitive du site affecté par l'exploitation du périmètre autorisé visé à l'article 2.3 doivent être réalisés dans un délai de 3 mois au moins avant l'échéance de la présente autorisation.

15.2 - **Notification de remise en état**

La conformité des travaux de remise en état est constatée par procès-verbal de récolement établi par l'inspection des installations classées. Toute infraction aux prescriptions relatives aux conditions de remise en état constitue un délit conformément aux dispositions de l'article L514.11 du code de l'environnement.

15.3 - **Conditions de remise en état**

Conformément aux dispositions de l'étude d'impact, la remise en état comporte, y compris le nettoyage général du site, les principales dispositions suivantes :

- la mise en sécurité des fronts de taille;
- le nettoyage de l'ensemble des terrains;
- la suppression de toutes les infrastructures.

I – Remise en état de la carrière :

- Il est basé sur le remblayage partiel et progressif de l'excavation à partir des stériles argileux (séparés du gisement en cours d'extraction) et les fines argileuses résiduelles issues du processus de lavage des matériaux.
  Sur les zones remblayées (superficie d'environ 20ha), les terres végétales, provenant exclusivement du site, seront régalées et des boisements seront mis en place avec des clairières, des landes, etc ...
- Au Sud-Ouest du site, le vallon ne sera pas touché par les travaux et la zone humide en cours d'évolution sera préservée lors des aménagements et se développera vers le Nord sur l'emplacement de l'ancien bassin de décantation.
- Sur la partie Nord-Ouest de la carrière, de petits fronts résiduels de 4 à 6 mètres de haut, séparés par des banquettes de 2 à 3 mètres de large, seront conservés. L'accès à ces fronts sera interdit par la mise en place de buissons épineux denses.
- Le plan d'eau résiduel sera régulé par un trop-plein à la cote +54 m NGF. Ces eaux seront dirigées vers le fossé au Sud du site et vers les plans d'eau à l'aval du site.
- Au Sud du plan d'eau, une zone légèrement remblayée permettra la création de prairies humides avec des mares temporaires.
- Des cheminements piétons seront créés en limite des zones boisées.

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 - Remise en état de l'installation

- L'ensemble des infrastructures de l'installation sera démonté et évacué.
- La plateforme sera décompactée, avec un régalage des terres argileuses puis des terres végétales. Le secteur sera boisé et de petits fronts résiduels de 1 à 2 mètres pourront subsister sur le pourtour du site.
- Les bassins de décantation seront conservés et aménagés en zones humides.
- La voie d'accès sera conservée.

III – Dispositions hors du périmètre de la carrière

- Le bassin de pompage (3000m²) sera conservé comme plan d'eau pour un usage agricole, privatif et éventuellement comme réserve incendie.
- Le petit bassin en amont (800 m²) sera transformé en petite zone humide.
- La voie d'accès privée en enrobés sera conservée, dont la partie Sud (entre la RD10 et la VC123) pourra être rétrocédée au domaine communal.

15.4 - **Remblayage de la carrière**

Le remblayage de la carrière par apport de matériaux extérieurs est interdit.

ARTICLE 16 : CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIÈRES

L'exploitant doit remplir l'obligation de constitution de garanties financières prescrite par l'article L516-1 du code de l'environnement dans les conditions suivantes.

16.1 - **Montant des garanties financières**

Compte tenu des aménagements préliminaires, du phasage d'exploitation et de réaménagement décrit au dossier de demande d'autorisation et tel que défini aux articles 6.5 et 15 du présent arrêté d'autorisation, le montant des garanties financières retenu est égal au montant maximal, calculé par période quinquennale, nécessaire pour effectuer le réaménagement correspondant à la dite période.

Ce montant est fixé à :

Période considérée	Montant de la garantie financière (en euros TTC)
De la date de notification du présent arrêté à 5 ans après cette date	**391 278 €**
De 5 ans après la date de notification du présent arrêté à 10 ans après cette date	**550 313 €**
De 10 ans après la date de notification du présent arrêté à 15 ans après cette date	**569 173 €**
De 15 ans après la date de notification du présent arrêté à 18 ans après cette date	**189 179 €**

Le montant des garanties financières inscrit dans le tableau ci-dessus correspond au montant de référence qu'il convient de réactualiser selon les prescriptions de l'article 16.3.

Le document attestant la constitution des garanties financières doit être conforme à l'arrêté ministériel du 31 juillet 2012, et indiquer dans son article 2 le montant maximum du cautionnement correspondant à la période concernée par le cautionnement mentionné dans le tableau ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'Article 4 : du présent arrêté, ce document est transmis au Préfet dès la réalisation des aménagements préliminaires, fixant la mise en service effective de la carrière.

En toute période, l'exploitant doit être en mesure de justifier l'existence d'une caution solidaire telle que prévue par la réglementation et d'un montant au moins égal à la somme fixée dans le tableau ci-dessus en fonction de la période concernée. Notamment, le document correspondant doit être disponible sur le site de la carrière ou sur un site proche et l'inspecteur des installations classées peut en demander communication lors de toute visite.

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

16.2 - **Augmentation des garanties financières**

Toute modification de l'exploitation conduisant à une augmentation du coût de la remise en état nécessite une augmentation du montant des garanties financières.

Toute modification des conditions d'exploitation conduisant à l'augmentation du montant des garanties financières doit être portée sans délai à la connaissance du préfet et ne peut intervenir avant la fixation du montant de celles-ci par arrêté complémentaire et la fourniture de l'attestation correspondante par l'exploitant.

16.3 - **Renouvellement et actualisation des garanties financières**

Compte tenu de la date d'échéance des garanties financières telle qu'elle figure sur le document transmis en début d'exploitation ou à la date d'échéance de tout document postérieur renouvelant ces garanties et au moins **6 mois** avant cette date, l'exploitant adresse au Préfet un nouveau document conforme à l'arrêté ministériel du 31 juillet 2012, attestant du renouvellement et de l'actualisation éventuelle de ces garanties pour une nouvelle période.

Le montant des garanties financières fixé à l'article16.1 ci-dessus est indexé sur l'indice TP01 publié par l'INSEE.
L'indice TP01 de référence est l'indice 705,3 correspondant au mois de janvier de l'année 2013.

L'actualisation du montant des garanties financières en fonction de l'évolution de cet indice, interviendra au début d'une nouvelle période quinquennale telle que définie à l'article 16.1 ci-dessus. Ce montant est obtenu par application de la méthode d'actualisation précisée à l'annexe III de l'arrêté ministériel du 9 février 2004, modifié par l'arrêté ministériel du 24 décembre 2009, à savoir :

$$C_n = C_r \times \frac{Index_n}{Index_r} \times \frac{1+TVA_n}{1+TVA_r}$$

C_r : le montant de référence des garanties financières.
C_n : le montant des garanties financières à provisionner l'année n et figurant dans le document d'attestation de la constitution de garanties financières.
$Index_n$: indice TP01 au moment de la constitution du document d'attestation de la constitution de garanties financières.
$Index_r$: indice TP01 utilisé pour l'établissement du montant de référence des garanties financières fixé par l'arrêté préfectoral ou indice TP01 de février 1998 (416.2) pour les carrières conservant comme montant de référence le montant forfaitaire calculé en appliquant les dispositions de l'arrêté du 10 février 1998.
TVA_n : taux de la TVA applicable au moment de la constitution du document d'attestation de la constitution de garanties financières.
TVA_r : taux de la TVA applicable à l'établissement de l'arrêté préfectoral fixant le montant de référence des garanties financières. Pour les carrières conservant comme montant de référence le montant forfaitaire calculé en appliquant les dispositions de l'arrêté du 10 février 1998, ce taux est de 0.206.

L'actualisation des garanties financières doit être faite à l'initiative de l'exploitant sans que l'administration ait à le demander. Lorsque cette actualisation n'est pas prise en compte dans toute attestation de renouvellement de garanties financières qui se trouverait concernée, ou est prise en compte de façon insuffisante, dans ce cas l'exploitant peut faire l'objet des sanctions administratives prévues à l'article 16.6 ci-dessous.

16.4 - **Appel des garanties financières**

Le préfet fait appel à l'organisme de caution solidaire ayant fourni l'attestation de garanties financières :

- soit en cas de non-respect des prescriptions du présent arrêté en matière de remise en état après que la mesure de consignation prévue à l'article L514-1 du code de l'environnement ait été rendue exécutoire;
- soit en cas de disparition physique (personne physique) ou juridique (société) de l'exploitant et d'absence de remise en état conforme au présent arrêté.

16.5 - **Levée des garanties financières**

Lorsque tous les travaux d'extraction sont achevés et la remise en état constatée par un procès verbal de récolement, la levée de l'obligation des garanties financières est faite par arrêté préfectoral pris après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

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

16.6 - **Sanctions administratives et pénales**

L'absence de garanties financières, par défaut de production par l'exploitant de l'attestation de garanties financières initiale ou de l'attestation de renouvellement visée à l'article16.3 ci-dessus, entraîne la suspension de l'exploitation après mise en œuvre des modalités prévues à l'article L514.1 du code de l'environnement.

Conformément à l'article L514-3 dudit code, pendant la durée de la suspension, l'exploitant est tenu d'assurer à son personnel le paiement des salaires, indemnités et rémunérations de toute nature auxquels il avait droit jusqu'alors.

Toute infraction aux dispositions du présent arrêté relative à la remise en état constitue, après mise en demeure, un délit tel que prévu et réprimé par l'article L514-11 du code de l'environnement.

ARTICLE 17 : HYGIÈNE ET SÉCURITÉ DES TRAVAILLEURS

L'exploitant est tenu de respecter les dispositions du règlement général des industries extractives (RGIE) et du code du travail qui lui sont applicables.

ARTICLE 18 : MODIFICATIONS

Toute modification des conditions d'exploitation de la carrière, à son mode d'utilisation ou à son voisinage, et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du Préfet avec tous les éléments d'appréciation.

ARTICLE 19 : CHANGEMENT D'EXPLOITANT

Le changement d'exploitant des installations visées au présent arrêté est soumis à autorisation préfectorale préalable.

Conformément aux dispositions de l'article R 516-1 du code de l'environnement, le nouvel exploitant doit adresser au Préfet un dossier de demande d'autorisation de changement d'exploitant comprenant notamment :

- une demande signée conjointement par le cédant et le nouvel exploitant;
- les documents établissant les capacités techniques et financières du nouvel exploitant,
- la constitution des garanties financières par le nouvel exploitant;
- l'attestation du nouvel exploitant du droit de propriété ou d'utilisation des terrains, y compris le maintien de façon permanente des accès aux parcelles privées enclavées.

ARTICLE 20 : CADUCITÉ

En application de l'article R512-74 du code de l'environnement, le présent arrêté cessera de produire effet :

- si l'exploitation n'est pas mise en service dans le délai de 3 ans;
- ou si la carrière n'est pas exploitée durant deux années consécutives, sauf cas de force majeure.

ARTICLE 21 : RÉCOLEMENT

L'exploitant doit procéder, dans un délai d'un an après la mise en service de l'exploitation, au récolement du présent arrêté préfectoral réglementant ses installations. Ce récolement doit conduire pour chaque prescription réglementaire, à vérifier sa compatibilité avec les caractéristiques constructives des installations et les procédures opérationnelles existantes.

Ce récolement, à la charge de l'exploitant et sous sa responsabilité, doit être accompagné le cas échéant d'un échéancier de résorption des écarts, et transmis à l'inspecteur des installations classées.

Des arrêtés préfectoraux complémentaires, pris après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), peuvent être proposés afin de fixer des prescriptions additionnelles rendues nécessaires pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L511-1 du code de l'environnement.

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

ARTICLE 22 : SANCTIONS

L'inobservation des dispositions de l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié ou du présent arrêté est passible des sanctions administratives et pénales prévues par le code de l'environnement susvisés, sans préjudice des sanctions administratives et pénales prévues par la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau et les articles L512-1 et L512-5 du code minier.

ARTICLE 23 : ACCIDENTS / INCIDENTS

Tout incident ou accident ayant compromis la sécurité de l'établissement ou du voisinage ou la qualité des eaux doit être consigné sur un registre.

L'exploitant est tenu à déclarer «dans les meilleurs délais» à l'inspection des installations classées les accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de son installation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L511.1 du code de l'environnement.

L'exploitant détermine ensuite les mesures envisagées pour éviter son renouvellement compte tenu de l'analyse des causes et des circonstances de l'accident, et les confirme dans un document transmis sous 15 jours à l'inspection des installations classées, sauf décision contraire de celle-ci.

ARTICLE 24 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 25 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Bordeaux :

- par le demandeur ou l'exploitant dans le délai de 2 mois à compter de la date à laquelle la présente décision leur a été notifiée;
- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, dans le délai de 1 an à compter de la publication ou de l'affichage de la présente décision.
  Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de la présente décision, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

ARTICLE 26 : PUBLICITÉ

Le présent arrêté sera mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.gironde.gouv.fr

Une copie sera déposée aux mairies de Porchères et St Antoine sur l'Isle et pourra y être consultée par les personnes intéressées.

Un extrait de l'arrêté, énumérant les prescriptions auxquelles la carrière est soumise sera affiché aux mairies de Porchères et St Antoine sur l'Isle pendant une durée minimum d'un mois.

Le même extrait sera affiché en permanence, de façon visible, sur le site de la carrière par les soins du bénéficiaire de l'autorisation.

Un avis sera inséré par les soins de la préfecture et aux frais de l'exploitant dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département.

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

ARTICLE 27 : NOTIFICATION ET EXÉCUTION

M. le Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde;
M. le Sous-Préfet de Libourne ;
Mme le Maire de la commune de Porchères;
Mme le Maire de la commune de Saint Antoine sur l'Isle;
Mme la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Aquitaine;
M. les Inspecteurs des installations Classées placés sous son autorité;
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde;
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté dont une copie leur sera adressée ainsi qu'à la société Calcaires et Diorites du Moulin du Roc (CDMR).

Bordeaux, le – 6 NOV. 2013

Le Préfet

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BEDECARRAX

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

ANNEXE I : PLANS

- Plan de situation au 1/25000ème
- Plan cadastral au 1/2500ème
- Cartographie du gisement
- Implantation des installations de lavage-criblage
- Circuit des eaux sur les installations
- Carte piézométrique
- Phasage relatif à l'archéologie préventive
- Principe d'exploitation phase 1
- Principe d'exploitation phase 2
- Principe d'exploitation phase 3
- Implantation des mesures de bruits
- Principe des travaux de remise en état
- Plan de remise en état final du site

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

ANNEXE II : RECAPITULATIF DES FREQUENCES DE CONTROLE

Désignation	Contrôles périodiques (par l'exploitant)	Contrôles par un laboratoire agréé	Observations
Bruit		Dès la première année d'exploitation, puis tous les trois ans	Les résultats des mesures sont tenus à la disposition de l'inspecteur des installations classées. En cas d'anomalie constatée, les résultats sont transmis sans délai à l'inspecteur des installations classées.
Eaux de ruissellement		Une fois par an	
Eaux souterraines		Deux fois par an en période de basses et hautes eaux	
Qualité des eaux	1 fois par an		
Retombées de poussières	2 fois par an : 1 en période estivale 1 en période hivernale		Les résultats des mesures sont tenus à la disposition de l'inspecteur des installations classées

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

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION 2
1.1 - Installations autorisées 2
1.2 - Installations non visées à la nomenclature ou soumises à déclaration 3
1.3 - Notion d'établissement 3
ARTICLE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'AUTORISATION 3
2.1 - Conformité au dossier 3
2.2 - Rythme de fonctionnement (heures et jours d'ouvertures) 3
2.3 - Implantation 3
2.4 - Capacité de production et durée 4
2.5 - Intégration dans le paysage 4
2.6 - Réglementations applicables 4
2.7 - Contrôles et analyses 4
ARTICLE 3 : AMÉNAGEMENTS PRÉLIMINAIRES 4
3.1 - Information du public 4
3.2 - Bornages 5
3.3 - Aménagements spéciaux 5
3.4 - Accès à la voirie publique 5
3.5 - Gestion des eaux de ruissellement 5
ARTICLE 4 : MISE EN SERVICE 6
ARTICLE 5 : ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE 6
5.1 - Déclaration 6
5.2 - Surfaces concernées 6
ARTICLE 6 : CONDUITE DE L'EXPLOITATION 7
6.1 - Défrichement 7
6.2 - Technique de décapage 7
6.3 - Épaisseur d'extraction 7
6.4 - Méthode d'exploitation 7
6.5 - Phasage prévisionnel 8
6.6 - Destination des matériaux 8
ARTICLE 7 : SÉCURITÉ DU PUBLIC 8
7.1 - Clôtures et accès 8
7.2 - Éloignement des excavations 8
7.3 - Distances limites et zones de protection 9
ARTICLE 8 : PLAN D'EXPLOITATION 9
ARTICLE 9 : PRÉVENTION DES POLLUTIONS 9
9.1 - Dispositions générales 9
9.2 - Prévention des pollutions accidentelles 9
9.3 - Prélèvement d'eau 9
9.4 - Rejets d'eau dans le milieu naturel 10
9.4.1 - Les eaux de ruissellement 10
9.4.2 - Les eaux domestiques 10
9.4.3 - Les eaux de procédés 11
9.4.4 - Surveillance des eaux souterraines 11
9.4.5 - Contrôle de la qualité des eaux 11
9.5 - Pollution atmosphérique 12
9.6 - Déchets 12
9.7 - Stockage des déchets inertes et des terres non polluées 12
9.8 - Plan de gestion des déchets 13
ARTICLE 10 : PRÉVENTION DES RISQUES 13
10.1 - Dispositions générales 13
10.1.1 - Règles d'exploitation 13
10.1.2 - Équipements importants pour la sécurité 13
10.1.3 - Protection incendie 13
10.2 - Appareils à pression 14
ARTICLE 11 : BRUITS ET VIBRATIONS 14
11.1 - Bruits 14
11.1.1 - Véhicules et engins 14
11.1.2 - Appareils de communication 14
11.1.3 - Niveaux acoustiques 14
11.1.4 - Contrôles 15

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

11.2 - Vibrations 15
ARTICLE 12 : TRANSPORT DES MATÉRIAUX ET CIRCULATION 16
ARTICLE 13 : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PROPRES À CERTAINES ACTIVITÉS 16
13.1 - Locaux du personnel 16
13.2 - Installation de lavage des matériaux 16
ARTICLE 14 : NOTIFICATION DE L'ARRÊT DÉFINITIF DES TRAVAUX 17
ARTICLE 15 : ÉTAT FINAL 17
15.1 - Principe 17
15.2 - Notification de remise en état 17
15.3 - Conditions de remise en état 18
15.4 - Remblayage de la carrière 18
ARTICLE 16 : CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIÈRES 19
16.1 - Montant des garanties financières 19
16.2 - Augmentation des garanties financières 19
16.3 - Renouvellement et actualisation des garanties financières 19
16.4 - Appel des garanties financières 19
16.5 - Levée des garanties financières 20
16.6 - Sanctions administratives et pénales 20
ARTICLE 17 : HYGIÈNE ET SÉCURITÉ DES TRAVAILLEURS 20
ARTICLE 18 : MODIFICATIONS 20
ARTICLE 19 : CHANGEMENT D'EXPLOITANT 21
ARTICLE 20 : CADUCITÉ 21
ARTICLE 21 : RÉCOLEMENT 21
ARTICLE 22 : SANCTIONS 21
ARTICLE 23 : ACCIDENTS / INCIDENTS 21
ARTICLE 24 : DROITS DES TIERS 21
ARTICLE 25 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS 22
ARTICLE 26 : PUBLICITÉ 22
ARTICLE 27 : NOTIFICATION ET EXÉCUTION 22
ANNEXE I : PLANS 22
ANNEXE II : RECAPITULATIF DES FREQUENCES DE CONTROLE 23
ANNEXE II : RECAPITULATIF DES FREQUENCES DE CONTROLE 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

PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service des Procédures Environnementales

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Unité Départementale de la Gironde

Arrêté préfectoral complémentaire du – 6 AVR. 2022

régularisant l'autorisation d'ouverture et d'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de sables et graviers, sur le territoire des communes de PORCHERES et SAINT-ANTOINE-sur-l'ISLE (33), au lieu dit « *La Picoulette* », au bénéfice de la société CALCAIRES ET DIORITES DU MOULIN DU ROC (CDMR)

La Préfète de la Gironde

VU le Code de l'Environnement et notamment son titre 1er du livre V, en particulier les articles L. 181-18, R. 122-6 et R. 122-24,

VU l'avis du 14 septembre 2012 rendu par la DREAL Aquitaine, Autorité Environnementale compétente pour émettre un avis sur le projet selon l'article R. 122-6 du code de l'environnement dans sa version applicable entre le 1er juin 2012 et le 30 avril 2016,

VU l'arrêté préfectoral d'autorisation du 6 novembre 2013, autorisant l'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de sables et graviers, sur le territoire des communes de PORCHERES et SAINT-ANTOINE-sur-l'ISLE (33), au lieu-dit « *La Picoulette* », par la société CALCAIRES ET DIORITES DU MOULIN DU ROC (CDMR),

VU la décision, avant-dire droit, rendue par la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 15 décembre 2021,

VU l'avis n°2022APNA18 du 31 janvier 2022 rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de la procédure de régularisation fixée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans sa décision du 15 décembre 2021,

VU l'absence d'observations formulées au cours de l'information du public réalisée sur le site Internet de la Préfecture de gironde du 21 février au 21 mars 2022,

VU les observations présentées sur ce projet par la société CDMR par courriel du 24 mars 2022 ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 25 mars 2022,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 181-18 du Code de l'Environnement, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a estimé que le vice de procédure découlant de l'absence d'autonomie fonctionnelle de l'Autorité Environnementale ayant émis un avis sur le projet le 14

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

septembre 2012 entraînant l'illégalité de l'autorisation du 6 novembre 2013 pouvait être régularisé par une décision modificative,

CONSIDERANT que l'avis de l'Autorité Environnementale MRAe a été rendu le 31 janvier 2022 conformément aux nouveaux articles R. 122-6 et R. 122-24 du Code de l'Environnement, lesquels garantissent l'autonomie fonctionnelle de la MRAe à l'égard du Préfet de la région Nouvel-Aquitaine et un avis impartial,

CONSIDERANT que l'avis de l'Autorité Environnementale MRAe du 31 janvier 2022 ne remet pas en cause la qualité de l'étude d'impact telle qu'elle pouvait être exigée à la date du 6 novembre 2013, et ne diffère pas substantiellement de l'avis émis le 14 septembre 2012 par les services de la DREAL Aquitaine,

CONSIDERANT que le projet d'ouverture de carrière reste justifié par une croissance démographique girondine et la poursuite de projets d'envergure tels que la LGV et Euratlantique,

CONSIDERANT que la gestion des nuisances fait déjà l'objet de prescriptions dans l'arrêté d'autorisation de 2013,

CONSIDERANT qu'en application de l'article R. 181-45 du Code de l'Environnement, des arrêtés complémentaires peuvent être pris sur proposition de l'Inspection des Installations Classées, pouvant fixer notamment toutes les prescriptions additionnelles que la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires,

CONSIDERANT que l'indice général des travaux publics a évolué depuis le calcul du montant des garanties financières défini dans l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2013, de sorte que les garanties financières doivent être actualisées,

CONSIDERANT que le projet d'arrêté a été soumis à l'exploitant,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

ARRETE

ARTICLE 1er : OBJET

La Société CALCAIRES ET DIORITES DU MOULIN DU ROC (CDMR) dont le siège social est situé au lieu-dit « *Champblanc* » à CHERVES RICHEMONT (16 370), est autorisée à exploiter une carrière à ciel ouvert de sables et graviers et une installation de lavage et criblage des matériaux sur le territoire des communes de PORCHERES (33) et SAINT-ANTOINE-sur-l'ISLE (33), aux lieux-dits « *La Picoulette, La Picoulette Sud, La Picoulette Nord, Bel Air, Les Courcelles, Clos de la Commanderie, Le Grand Clos Sud, Terrier de gaillard et l'Arsille* », sous réserve du respect des prescriptions l'arrêté préfectoral d'autorisation initial du 6 novembre 2013.

La durée d'exploitation autorisée de 18 ans en application de l'article 2.4 de l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2013 est fixée à compter de la notification du présent arrêté complémentaire.

ARTICLE 2 : ACTUALISATION DES GARANTIES FINANCIÈRES

Le montant des garanties financières prescrit par l'article 16.1 de l'arrêté préfectoral du 6/11/2013 sus-visé est modifié conformément au tableau suivant :

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

Période	Montant de la garantie financière (en euros TTC)
De la date de notification du présent arrêté à 5 ans après cette date	428 825 €uros TTC
5 – 10 ans	603 110 €uros TTC
10 – 15 ans	623 780 €uros TTC
15 – 18 ans	332 470 €uros TTC

L'indice TP01 pris en compte, est celui de décembre 2021, égal à 118,2.

L'attestation de constitution de garanties financières prévue par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 6/11/2013 doit être communiquée à Madame la Préfète de la Gironde dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, dans le mois suivant la notification du présent arrêté.

ARTICLE 3 : PUBLICITÉ

En vue de l'information des tiers :
Conformément à l'article **R. 181-44 du code de l'environnement**, une copie du présent arrêté sera déposée en mairie de PORCHERES et SAINT-ANTOINE-sur-l'ISLE et pourra y être consultée par les personnes intéressées.
Il sera affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois. Un procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire.
L'arrêté sera publié sur le site internet de la Préfecture – **www.gironde.gouv.fr.**

ARTICLE 4 : VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction. Conformément à l'article **R. 181-50 du code de l'environnement**, il peut être déféré au tribunal administratif de Bordeaux :

- par l'exploitant dans un délai de ***deux mois*** suivant la date de notification du présent arrêté;
- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du même code dans un délai de ***quatre mois*** à compter de la publication ou de l'affichage du présent arrêté.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique << Télérecours citoyens >> accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 5 : EXÉCUTION

Le présent arrêté sera notifié à la société CDMR.

Une copie sera adressée à :
- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
- Madame la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine,
- Monsieur le Maire de la commune de PORCHERES,
- Madame le Maire de la commune de SAINT-ANTOINE-sur-l'ISLE,
- Monsieur le sous-préfet de Libourne,

qui seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Bordeaux le – 6 AVR. 2022

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NIEL du PAYRAT

Cité Administrative
2 rue Jules Ferry
Tél : 05 56 90 60 60
www.gironde.gouv.fr

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

56/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE D'ABZAC

Nombre de Conseillers	
en exercice	19
Présents	15
Votants	16
Pouvoirs	1

L'An Deux Mille Vingt Cinq
Le : **31 mars à 18 h 00**
le Conseil Municipal de la Commune d'Abzac
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Grégory BORDAT, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal :

Le 17 mars 2025

Présents : M BORDAT / Mme PARIOLLEAU / M DELMOTTE / Mme DORET / M. MENERET / Mme DUVAL / M. d'ANGLADE / M. RABANIER / Mme MELOT / Mme BUSSY / Mme BOUCARD / M. MARTYNYUK / Mme EYQUEM / M. MÜNZER / M. PEREZ
Excusés : Mme GODARD / M. GONET / M. COFFRE / Mr LAFON
Pouvoir : Mr LAFON à Mme BUSSY
Secrétaire de séance : Mme Josiane DORET

Délibération n° 01/31-03-2025

OBJET : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

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

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°02/07-10-2024 du Conseil Municipal d'Abzac actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 7 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de 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

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

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

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération 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

58/2025

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Ainsi fait et délibéré, à l'unanimité, en séance publique, les jours, mois et an que dessus.

Fait à Abzac, le 31 mars 2025
Pour Extrait Conforme

La Secrétaire de Séance
Josiane DORET

Le Maire,
Grégory BORDAT

MAIRIE ABZAC (Gironde)

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

REÇUE EN PREFECTURE
LE : 2025
PUBLIEE ET NOTIFIEE LE :
LE : 2025

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

59/2025

REMARQUES DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ABZAC REUNI LE 31/03/2025

SUR LE PLUi-HD

1 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Deux OAP existent pour la commune d'Abzac : l'une porte sur le secteur dit « Les Arnauds », l'autre sur le secteur dit « Les Fellonneaux ». Ces OAP fixent respectivement 30% et 50% minimum de logements sociaux à produire au sein des futures opérations.

La Commune d'Abzac n'étant pas soumise aux obligations de la loi SRU (2030 habitants au dernier recensement officiel de l'INSEE), il convient de supprimer ces dispositions qui n'ont pas été discutées préalablement avec la commune et qui ne reflètent pas la volonté des élus.

Par ailleurs, la Commune d'Abzac compte déjà un bon nombre de logements sociaux.

2 – Le centre équestre au Breuillet Ouest (annexe 1) n'est pas identifié en tant que tel.

La commune souligne la présence d'un centre équestre sur son territoire, devant être classé en zone Ace, conformément aux dispositions réglementaires du futur PLUi. Pour mémoire, le centre équestre est classé en zone A et Nca du PLUi-HD arrêté, ce qui relève d'une erreur matérielle à rectifier avant approbation.

3 – Les zones ZAEnR

Par délibération n° 01/12-12-2023, du 12 décembre 2023 (annexe 2), le Conseil Municipal d'Abzac a défini deux zones d'accélération de l'énergie, à savoir les parcelles :

- A 641 d'une superficie de 14 697 m2 **dont une emprise utilisable de 3 168 m2 pour un projet photovoltaïque sur la future halle sportive.** Le projet est en cours de construction.

- ZM 01 d'une superficie de 67 760 m2 **dont une emprise utilisable de 4h 56a 97ca pour un projet photovoltaïque**

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 délibération n° 02/12-12-2023 du 12 décembre 2023 (annexe 3), le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur le projet photovoltaïque **au sol** en synergie avec un projet agricole sur la commune d'Abzac avec la création d'une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (Z.A.En.R.) pour le projet porté par Arkolia Energies au lieudit Les Serres Ouest.

Il convient d'adapter le zonage du PLUi-HD (actuellement classé en zone A) afin de rendre possible d'installation de ce projet. La commune demande en ce sens d'étudier la possibilité de classer la zone considérée en N ou Npv.

4 - Les stations d'épuration

La commune d'Abzac dispose de deux stations d'épuration et une troisième qui va être construite par le SIAEPAVID de Saint Médard de Guizières (les travaux commencent à partir du 14 avril prochain)

Elles sont situées :

- La station du bourg (annexe 4) est située sur les parcelles ZD 238 et ZD 240. Elle est en zone Np au PLUi HD,
- La station de Penot (annexe 5) est située sur la parcelle ZH 44. Elle est en zone UY au PLUi HD
- La future station de Sorillon (annexe 6) est située sur la parcelle ZK 319 . Elle est en zone NE au PLUi HD.

Si le classement en zone UY de la station de Penot apparait cohérent, la commune demande, par souci de lisibilité, une homogénéité de classement pour les stations du bourg et la future station de Sorillon, situées en secteur rural. Pour ces 2 STEP, un classement en Ne, paraitrait le plus approprié.

Le Maire d'Abzac,

Grégory BORDAT

MAIRIE ABZAC (Gironde)

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

Annexe 1 - Recto-Verso

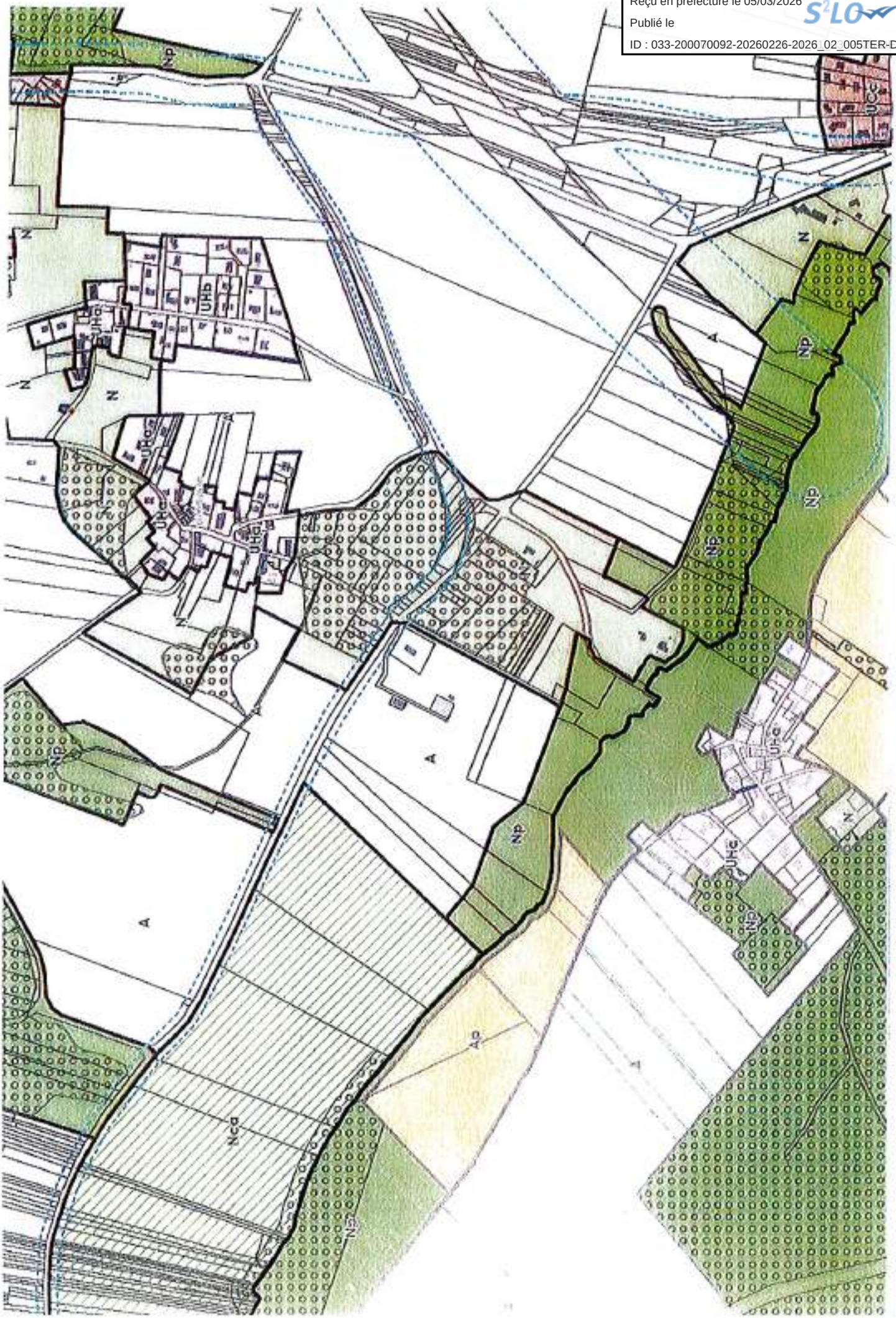
inetum

Cadastre Pôle Territorial du Grand Libournais

60/2025

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

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



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

Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le
ID : 033-213300015-20231212-01_12_12_2023-DE

61/2025

209/2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE D'ABZAC

Nombre de Conseillers	
en exercice	19
Présents	11
Votants	12
Pouvoirs	1

L'An Deux Mille Vingt Trois
Le : **12 décembre à 17 h 00**
le Conseil Municipal de la Commune d'Abzac
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Jean-Louis d'Anglade, Maire,
Date de convocation du Conseil Municipal :
Le 7 décembre 2023

Présents : M. d'ANGLADE / M BORDAT / Mme DORET / Mme DUVAL / Mme BUSSY / M. MENERET / M. DELMOTTE / Mme EYQUEM / M. LAFON / M. PEREZ / M. RABANIER
Excusés : Mme GODARD / M. COFFRE / M. MARTYNYUK / Mme BOUCARD / M. GONET / Mme PARIOLLEAU / M. MÜNZER / Mme MELOT
Pouvoirs : Mme PARIOLLEAU à Mme DORET
Secrétaire de séance : Mme Josiane DORET

Délibération n°01/12-12-2023

OBJET : Délibération définissant les zones d'accélération de l'énergie

Le maire rappelle que la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables instaure un dispositif de planification territoriale des énergies renouvelables. L'État doit mettre à la disposition des collectivités locales les informations disponibles sur le potentiel d'implantation des énergies renouvelables. Les communes doivent ensuite, après concertation du public, identifier des zones d'accélération favorables à l'accueil des installations.

Passé un délai de 6 mois, le référent préfectoral arrêtera la cartographie des zones d'accélération et la transmettra pour avis au comité régional de l'énergie. Si ce comité conclut que les zones identifiées sont suffisantes pour atteindre les objectifs de développement des énergies renouvelables, les référents préfectoraux de la région arrêteront la cartographie à l'échelle du département, après avis conforme de chaque commune concernée pour les zones situées sur son territoire. Dans le cas contraire, les référents préfectoraux devront demander aux communes d'identifier de nouvelles zones. Les communes pourront toujours délimiter des zones d'exclusion dès lors que les objectifs régionaux sont atteints.

Sur la base des informations reçues de la préfecture sur le potentiel d'implantation des énergies renouvelables et compte tenu des résultats de la concertation menées sur la commune.

Le maire propose de retenir les zones suivantes :

Parcelles :

- A 641 d'une superficie de 14 697 m2 **dont une emprise utilisable de 3 168 m2 pour un projet photovoltaïque,**
- ZM 01 d'une superficie de 67 760 m2 **dont une emprise utilisable de 4h 56a 97ca pour un projet photovoltaïque**

Vu le code de l'énergie,
Vu les informations reçues de la préfecture sur le potentiel d'implantation des énergies renouvelables,
Vu la concertation avec le public,

Entendu le rapport du Maire,

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

Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le
ID : 033-213300015-20231212-01_12_12_2023-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- décide de définir les zones d'accélération de l'énergie proposées conformément aux dispositions de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie en retenant les parcelles :

  - A 641 d'une superficie de 14 697 m2 **dont une emprise utilisable de 3 168 m2 pour un projet photovoltaïque,**

  - ZM 01 d'une superficie de 67 760 m2 **dont une emprise utilisable de 4h 56a 97ca pour un projet photovoltaïque**

- charge le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'application de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, à l'unanimité, en séance publique, les jours, mois et an que dessus.

Fait à Abzac, le 13 décembre 2023
Pour Extrait Conforme

La Secrétaire de Séance
Josiane DORET

Le Maire,
Jean-Louis d'ANGLADE

REÇUE EN PREFECTURE
LE : 2023
PUBLIEE ET NOTIFIEE LE :
LE : 2023
Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Annexe 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

Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le
ID : 033-213300015-20231212-62_12_12_2023-DE

62/2025

210/2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE D'ABZAC

Nombre de Conseillers	
en exercice	19
Présents	11
Votants	12
Pouvoirs	1

L'An Deux Mille Vingt Trois
Le : **12 décembre à 17 h 00**
le Conseil Municipal de la Commune d'Abzac
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Jean-Louis d'Anglade, Maire,
Date de convocation du Conseil Municipal :
Le 7 décembre 2023

Présents : M. d'ANGLADE / M BORDAT / Mme DORET / Mme DUVAL / Mme BUSSY / M. MENERET / M. DELMOTTE / Mme EYQUEM / M. LAFON / M. PEREZ / M. RABANIER
Excusés : Mme GODARD / M. COFFRE / M. MARTYNYUK / Mme BOUCARD / M. GONET / Mme PARIOLLEAU / M. MÜNZER / Mme MELOT
Pouvoirs : Mme PARIOLLEAU à Mme DORET
Secrétaire de séance : Mme Josiane DORET

Délibération n°02/12-12-2023

OBJET : Avis portant sur le projet photovoltaïque en synergie avec un projet agricole sur la commune de Abzac et sur la création d'une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (Z.A.En.R.) pour le projet porté par Arkolia Energies au lieudit Les Serres Ouest

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le document d'information précontractuelle fourni aux membres du conseil municipal, conformément au code de la consommation,
Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;
Vu la présentation du projet de la centrale photovoltaïque sur la commune du 14 novembre 2023 ;
Vu l'exposé par lequel il est énoncé que :

La société Arkolia Energies travaille sur l'implantation d'un projet photovoltaïque en synergie avec un projet agricole sur la commune de Abzac.

Afin de porter un projet qui respecte au mieux les enjeux locaux, la société Arkolia Energies s'est rapprochée de la commune pour l'informer du projet en cours et avoir son appui pour la réalisation de ce dernier. La société a donc présenté son projet à M. le Maire le 14 novembre 2023 pour qu'il puisse à son tour le présenter au conseil municipal.

- M. le Maire présente le projet à son conseil municipal

Le projet porté par Arkolia Energies est un projet photovoltaïque en synergie avec un projet agricole. En plus de la production agricole du site le projet produira donc de l'électricité grâce à des panneaux solaires.
Le projet se situe sur l'ensemble de la parcelle cadastrée suivante :

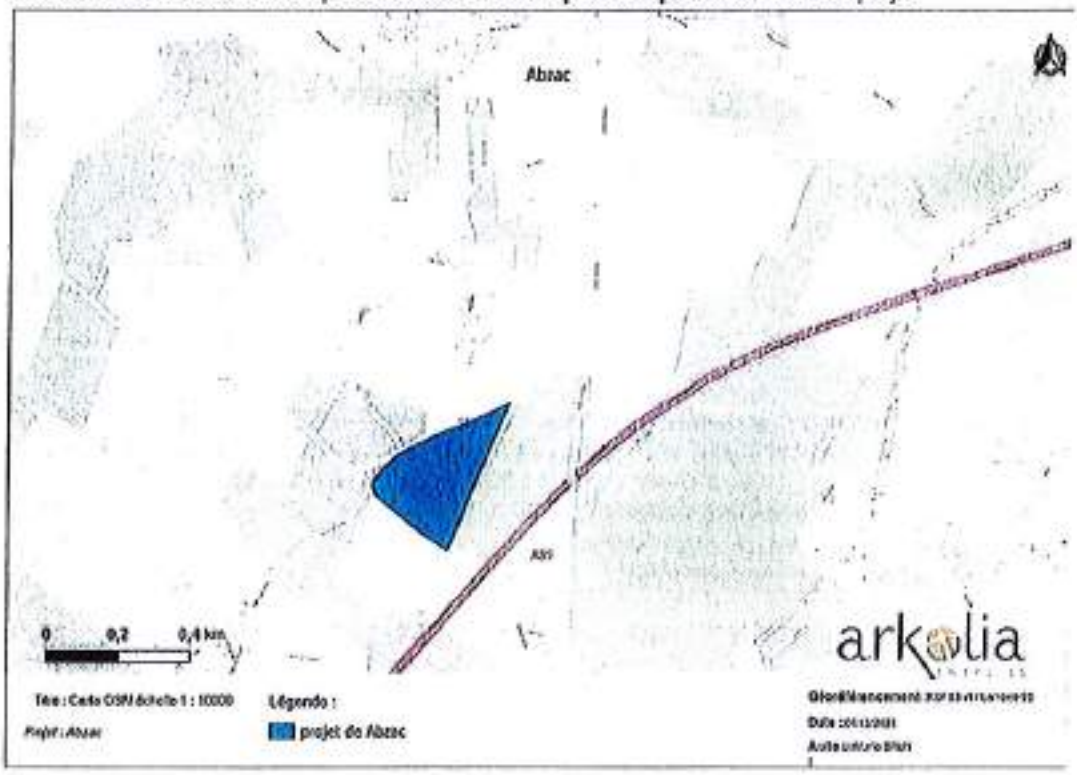
- Commune : Abzac, lieu-dit « Les serres ouest »
- Section ZM parcelle n°01
- Superficie : 45 697 mètres carrés

Le projet actuellement envisagé par Arkolia Energies a une puissance de 3 242 200 kWc. Le projet représentera donc la consommation équivalente de 933 foyers ou environ 2 053 personnes. Cela représentera donc près de 1,03 fois la consommation équivalente de la population de Abzac d'après les données INSEE de 2020.

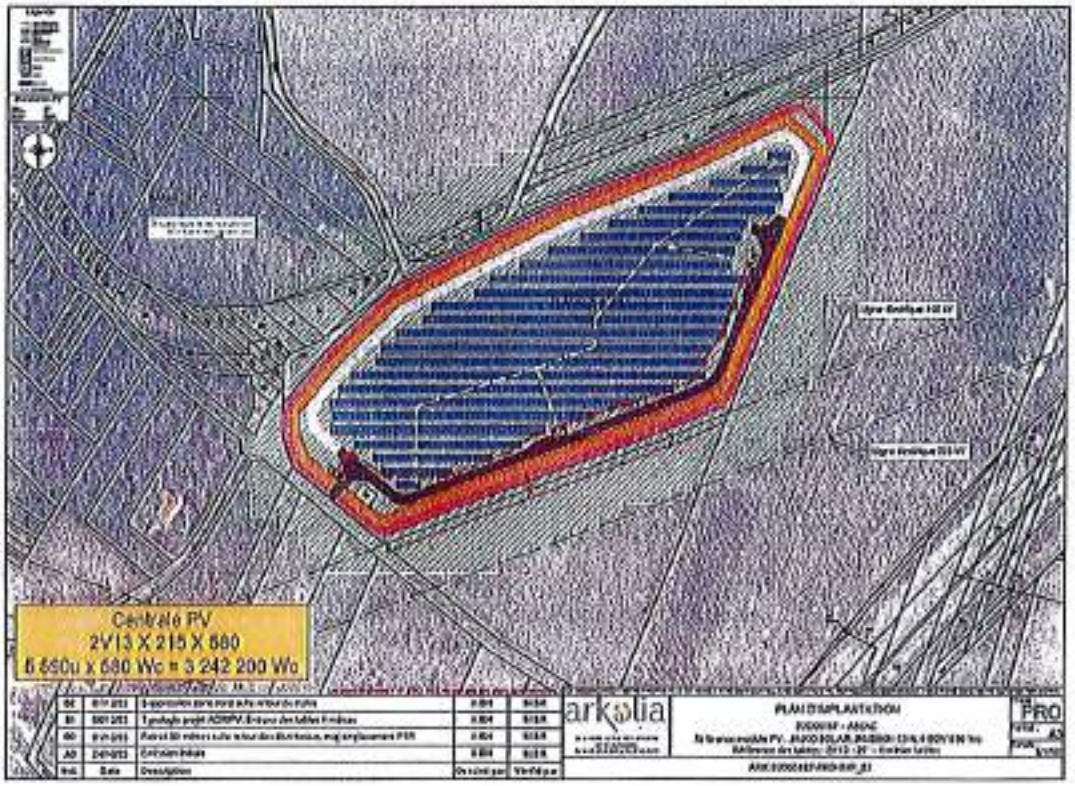
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le
ID : 033-213300015-20231212-02_12_12_2023-DE

Vous trouverez ci-dessous un plan de situation et un plan d'implantation initial du projet.



Plan de situation (Echelle 1 : 10000)



Plan d'implantation initial de la centrale photovoltaïque au 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

Reçu en préfecture le 13/12/2023
Publié le
ID : 033-213300015-20231212-02_12_12_2023-DE

63/2025
211/2023

La société Arkolia Energie s'est aussi rapprochée de la commune afin de s'inscrire dans la dynamique impulsée par la loi d'Accélération des Energies Renouvelables du 10 Mars 2023. En effet la loi prévoit la mise en place de Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (Z.A.En.R.). La cartographie est réalisée en amont par l'identification de zones propices qui sont ensuite transmises à la préfecture. La société Arkolia Energies souhaite que le projet soit situé au sein d'une Z.A.En.R.

Considérant que le projet peut constituer un élément positif dans le développement de la commune, notamment l'intérêt qu'il représente en matière de développement local et de ressources potentielles.

Considérant que le territoire de la commune de Abzac doit participer à la mise en place de modes de production d'électricité via des énergies renouvelables afin que les objectifs nationaux soient atteints, la Programmation Pluriannuelle de l'Energie fixant à 33% la part d'énergie verte dans la consommation horizon 2030.

Entendu le rapport du Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

DECIDE

- De donner un avis favorable au projet photovoltaïque au sol en synergie avec un projet agricole, défini ci-dessus,
- D'inscrire le projet défini ci-dessus au sein d'une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (Z.A.En.R.) lors du recensement demandé par la préfecture.

Ainsi fait et délibéré, à l'unanimité, en séance publique, les jours, mois et an que dessus.

Fait à Abzac, le 13 décembre 2023
Pour Extrait Conforme

La Secrétaire de Séance
Josiane DORET

Le Maire,
Jean-Louis d'ANGLADE

REÇUE EN PREFECTURE
LE : 2023
PUBLIEE ET NOTIFIEE LE :
LE : 2023
Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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

Département :
GIRONDE

Commune :
ABZAC

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 01/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBL

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

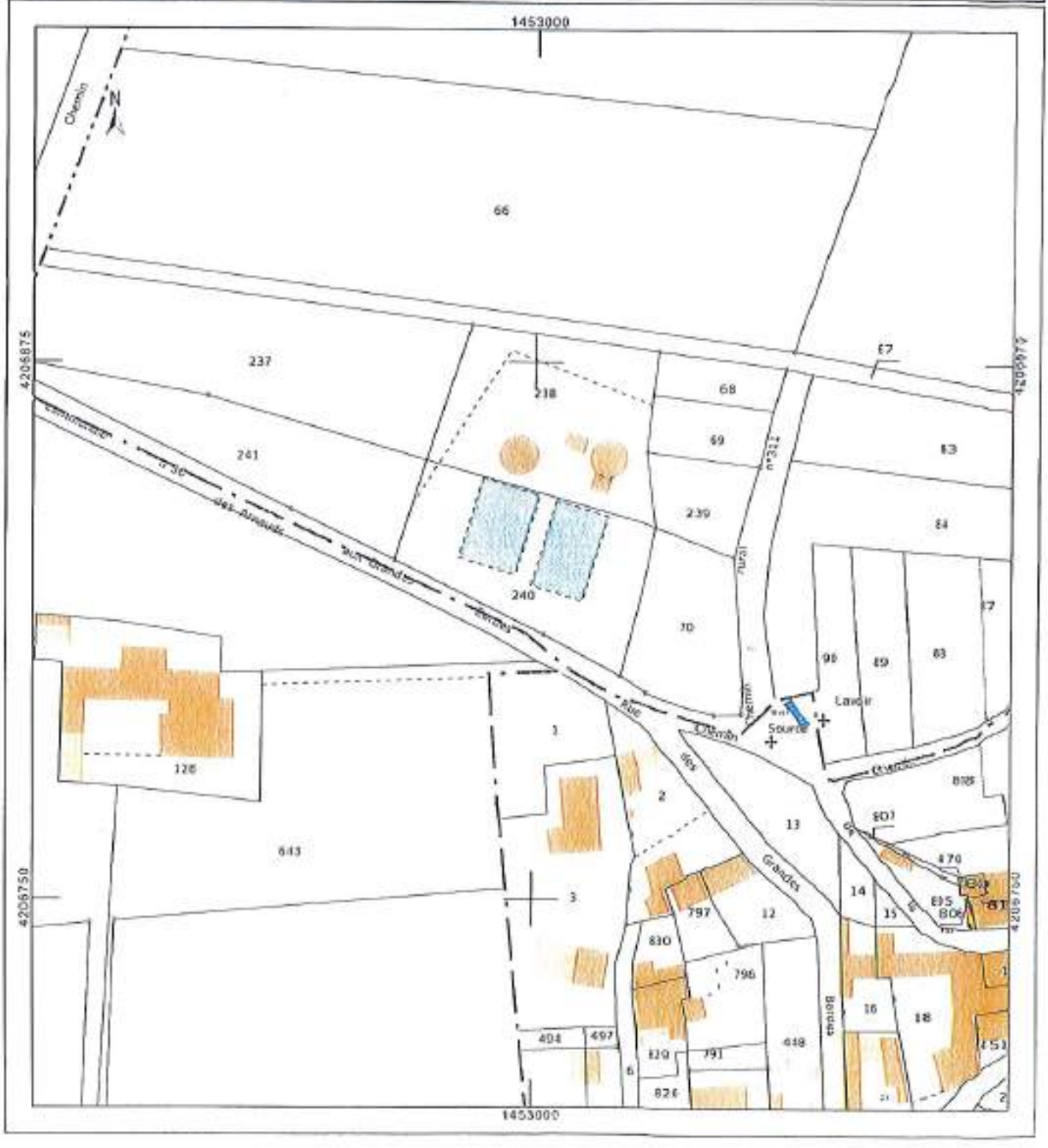
64/2025

Annexe 4

SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33091
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

Département :
GIRONDE

Commune :
ABZAC

Section : ZH
Feuille : 000 ZH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 01/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

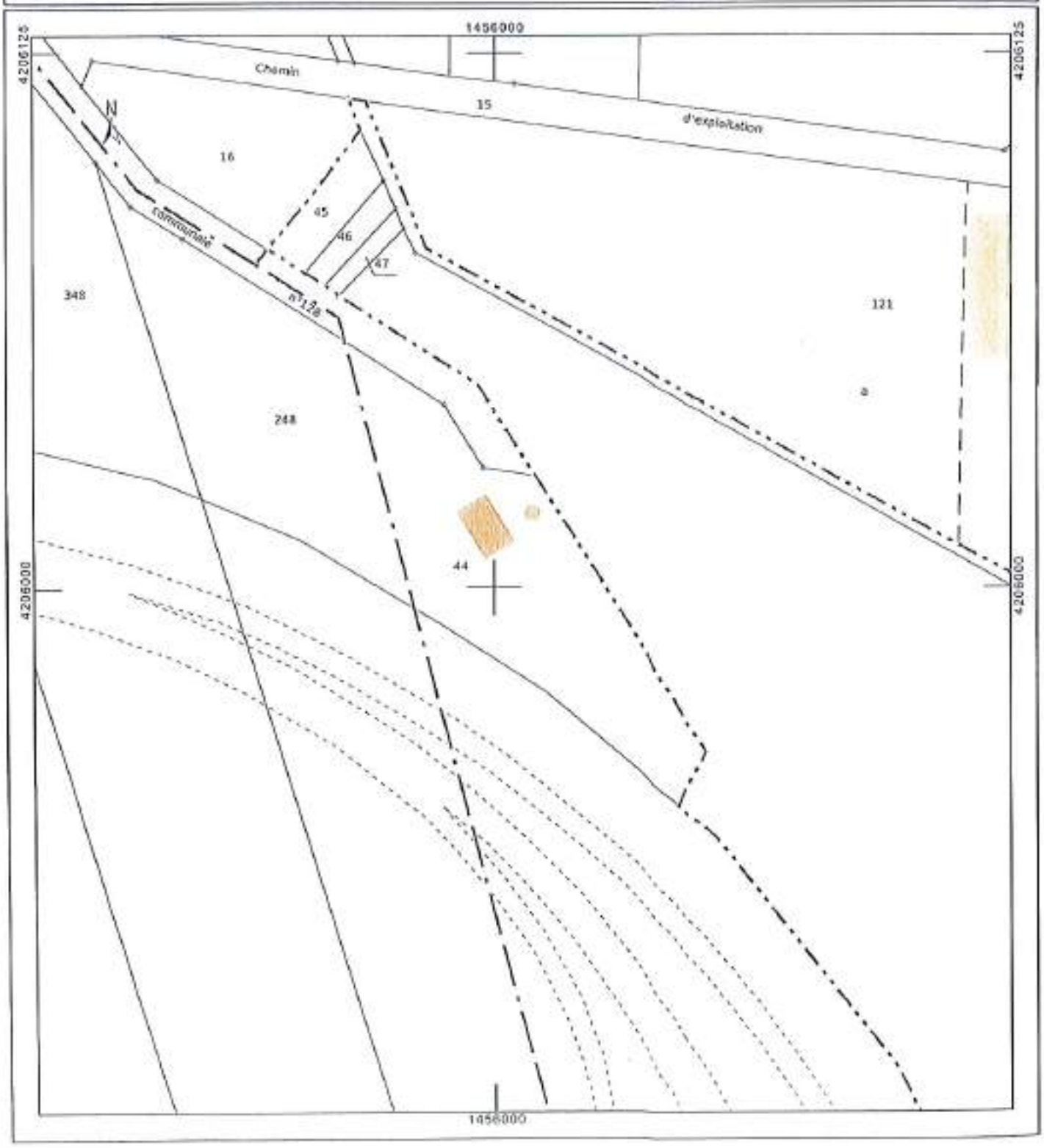
65/2025

Annexe 5

par le centre des impôts fonciers suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

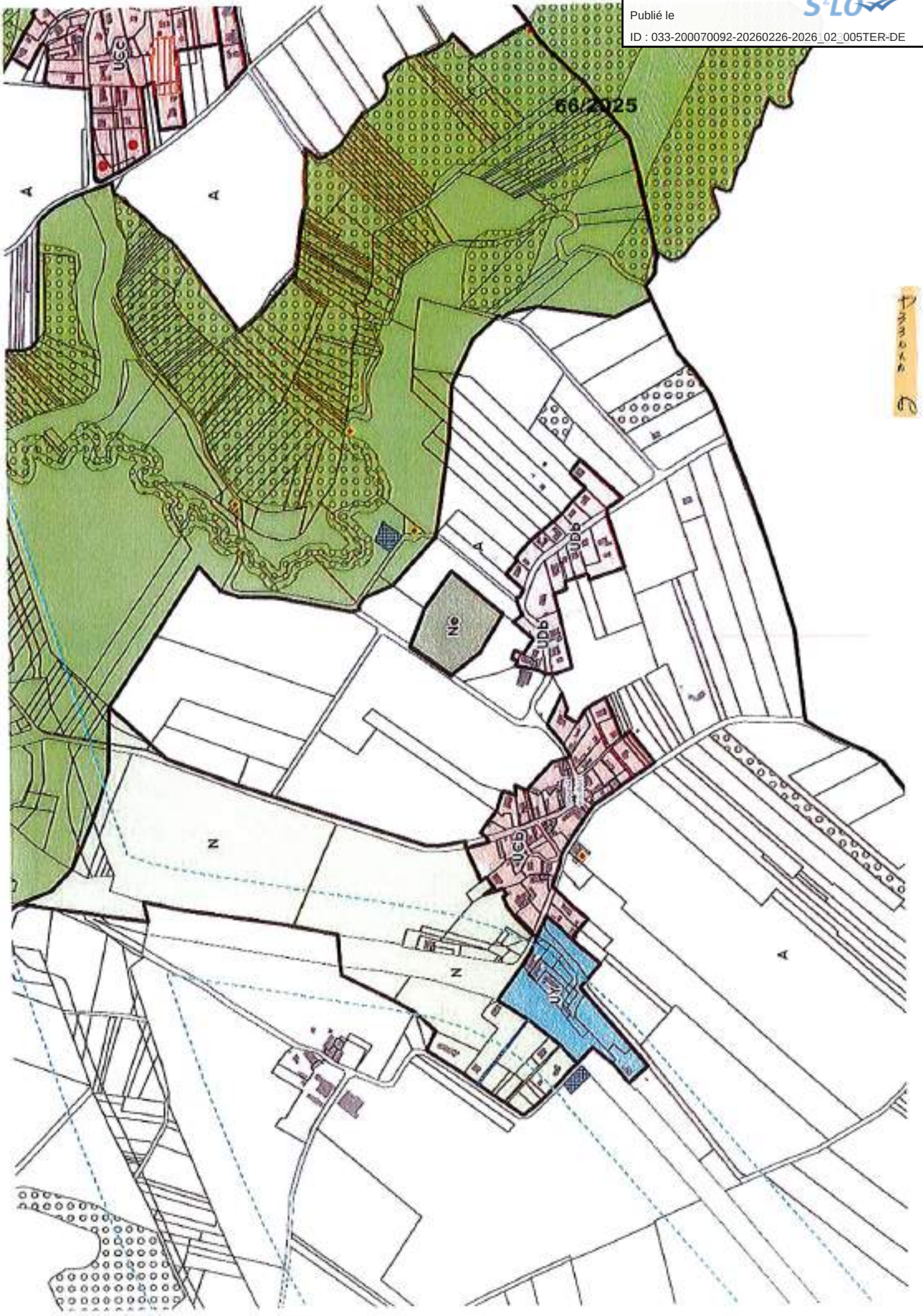
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

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



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

Commune :
ABZAC (001)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBL

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1093 R
Document vérifié et numérisé le 05/12/2022
APTGC_BORDEAUX
Par LOPEZ JULIE
Géomètre Cadastreur pour le cadre A
Signé

Qualité du plan : PS ou CP (40 cm)
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 05/12/2022
Support numérique : ——————

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : —————— effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le —————— par —————— géomètre à ——————,

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la formule 6483.

A ——————, le ——————

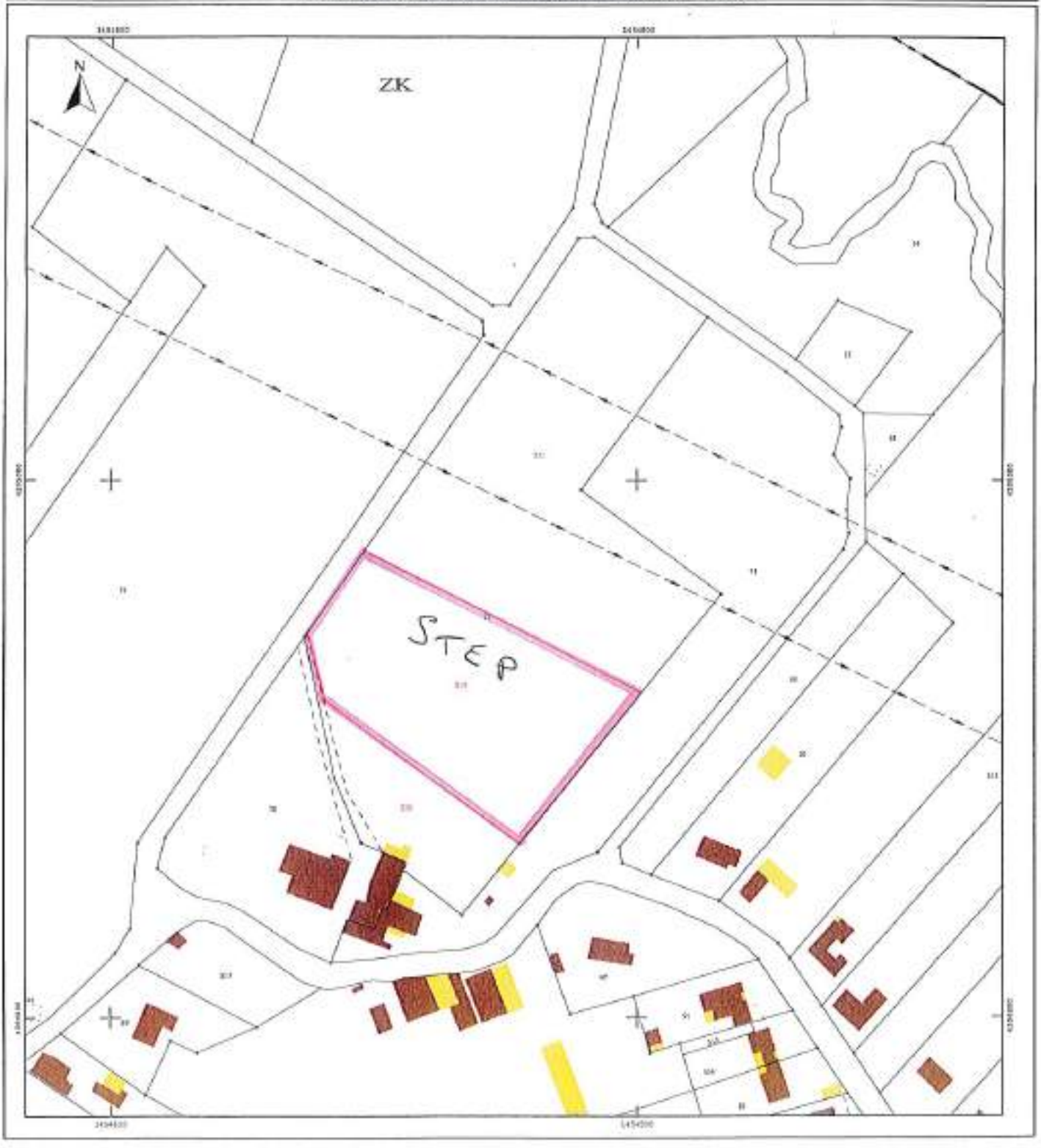
D'après le document d'arpentage dressé
Par CERCEAU RICHARD (2)
Réf. :
Le

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion Cadastrale
Cité administrative
1 rue Jules Ferry
33090 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05 56 24 65 97

sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule n'est applicable que dans le cas d'une exception prévue à l'article 64 du décret précité.
(2) Qualité de l'opérateur ayant effectué le piquetage, l'implantation, l'abornement ou relevé du parcellaire (géomètre expert, topographe, géomètre-expert en relevé du parcellaire, etc...).
(3) Préciser les noms et qualité des signataires et leur référence (propriétaire, mandataire, époux, associé, gérant, qualité en société, copropriété, etc...).



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ARVEYRES DU 10 AVRIL 2025

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

Nombre de conseillers	17	Date de convocation	3 Avril 2025
En exercice	17	Date de la séance	10 Avril 2025
Présents	13	Heure de la séance	19h00
Votants	16	Lieu de la séance	Salle du conseil municipal
Quorum	9	Président de séance	Bernard GUILHEM

MEMBRES DU CONSEIL	FONCTIONS	PRESENTS	ABSENTS	POUVOIR A
GUILHEM Bernard	MAIRE	X		
WALTON Samuel	ADJOINT	X		
DONIS Nicolas	ADJOINT	X		GUILHEM Bernard
BELLOT Julie	ADJOINTE	X		
BOITEL Cécile	ADJOINTE	X		
REGOURD Emmanuel	CONSEILLER DELEGUE	X		
LAFON Daniel	CONSEILLER MUNICIPAL	X		
GAILLARD Isabelle	CONSEILLERE MUNICIPALE		X	
PEREZ Benoît	CONSEILLER MUNICIPAL	X		
RIBEREAU Marie	CONSEILLERE MUNICIPALE	X		
COTHEREL Jean-Marie	CONSEILLER MUNICIPAL		X	WALTON Samuel
ROQUES Cynthia	CONSEILLERE MUNICIPALE	X		
DUBOIS Xavier	CONSEILLER MUNICIPAL		X	RIBEREAU Marie
PERON Jean	CONSEILLER MUNICIPAL	X		
DESVIGNES Jacky	CONSEILLER MUNICIPAL	X		
SAGE Marie-Hélène	CONSEILLERE MUNICIPALE	X		
GERMON Michèle	CONSEILLERE MUNICIPALE		X	SAGE Marie-Hélène
SECRETAIRE DE SEANCE		BOITEL Cécile		

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° 2025-04-02 : PROJET DU PLUI-HD

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211 [illegible] L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-10-15 du Conseil Municipal d'ARVEYRES actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 07 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

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

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/4 du Conseil Communautaire en date du [illegible] la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités intra et extra Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

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

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'infor
notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utili
liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

VOTE : 16 **CONTRE : 0** **ABSTENTION : 0** **POUR : 16**

Arveyres, le 14 avril 2025

Le Maire,

Bernard GU[illegible]

MAIRIE D'ARVEYRES (Gironde)

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le 2 mars à 20 h 30, le Conseil municipal de la Commune de BAYAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme KRIER Fabienne, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 27/02/2025.

PRESENTS : M. BRUN Sylvain ; Mme DAUDRE Alexandra ; Mme GARCIA Florysa ; Mme GUILLOUX Nelly , M. HILLAIRE Thibaud ; M. JOUANNET Eric ; Mme MAILLET Laurence ; M. MAÎTRE Olivier ; M. RAYMOND Christian.

Secrétaire de séance : Mme GARCIA Florysa.

Absent : M. MARTINEAU Stéphane.

Nombre de Conseillers :
En exercice : 11
Présents : 10
Votants : 10

DELIBERATION N° 1 : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

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

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215 1/18 de 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°1 du Conseil municipal de BAYAS actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 7 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-033-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- fluidifier les mobilités *intra* et *extra* CALI ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la CALI afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire 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 PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la délimitation de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et orientations programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui le concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

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

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

VOTE :
POUR : 10
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à BAYAS, les jour, mois et An susdits

Pour extrait conforme,

Le Maire,

MAIRIE DE BAYAS 33430 GIRONDE

F. KRIER

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

MAIRIE DE BONZAC

33910

Arrondissement de LIBOURNE

Communauté de Communes du Libournais

Téléphone 05.57.84.22.06

Fax 05.57.84.20.64

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-04-06

L'an deux mille vingt-cinq, le sept avril, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de BONZAC (Gironde), dûment convoqué s'est réuni en session extraordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARQUEST, maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 31 mars 2025

PRESENTS (10) : DARQUEST Jean-Luc, BASSET Didier, IRDEL Annick, NOEL Nathalie, REYGADE Nelly, BEGUIN Gilles, SEILLERY Benoît, LACAZE Bruno, VIDAL Laurent, MUNOZ Karine

EXCUSES (4) : FLORAS Pierre (pouvoir G. BEGUIN), LETERME Jean-Luc, BASSET Julie (pouvoir DARQUEST Jean-Luc), NEBOUT Cindy,

ABSENTS (1) : LARAPIDIE Eric

Secrétaire de séance : REYGADE Nelly

DELIBERATION 2025-04-06
Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

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

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, app[illegible]

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215--1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-10-03 du Conseil Municipal de Bonzac actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 22 Octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :
- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du 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

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération 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

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local [illegible] **Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Nombre de votants : 12
Votes POUR : 12
Votes CONTRE : *0*
Abstentions : *0*

Pour extrait conforme,
Fait et délibéré les jours mois et an que ci-dessus.

Le Maire

MAIRIE DE BONZAC 33910

Jean-Luc DARQUEST

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBE[illegible]ONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CADARSAC DU 12 MARS 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le douze mars à dix-huit heures trente minutes, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente, sous la présidence de Monsieur Joachim BOISARD, Maire.

Présents : Mr BOISARD Joachim, Maire, Mme ANTONIAZZI Jocelyne, Mr BLOT Eric, Adjoints, Mmes LAFRAIE Sandra, WARSMANN Florence, Mrs ESBEN Xavier, MOUCHEBOEUF Bernard, Conseillers Municipaux

Absents excusés : BERARD Michaël ayant donné pouvoir à ESBEN Xavier
Secrétaire ANTONIAZZI Jocelyne

Nombre de conseillers en exercice: 08
Nombre de conseillers présents : 07
Nombre de votes : 08

Date de convocation : 28/02/2025

Réf : 2025-01
Objet : Arrêt du projet du Plan local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

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

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215—1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 2024-20 du Conseil Municipal de Cadarsac actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 14 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de 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

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et 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

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

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

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Après en avoir délibéré, à la majorité des membres votants (1 Contre et 7 Pour), le Conseil Municipal :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-contre.

Le Maire
J. BOISARD

MAIRIE DE CADARSAC
33 (Gironde)

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

COMMUNE DE CAMPS SUR L'ISLE

Nombre de membres :

- en exercice : 14
- présents : 10
- votants : 12

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre,

le 27 mars à 18 heures et 15 minutes
le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur David RESENDÉ.

Date de convocation du Conseil Municipal :
Le 17 mars 2024

PRÉSENTS :

M. David RESENDÉ, Maire,
M. Patrick DE MARCHI, M. Maurice DORET, Mme Séverine DANJOU, M. Thierry BARNAGAUD, adjoints
Mme Nicole CARREAU, Mme Mélusine DE MARCHI, Mme Caroline HAINAUT, M. Patrice MICHAUX, Mme Emeline MORAND

ABSENTS EXCUSES (avec ou sans pouvoir) :

M. Michel DUBOIS	excusé
Mme Florence LYDOIRE	donne pouvoir à M. Thierry BARNAGAUD
M. Frédéric PEAUD	excusé
Mme Eve RESENDÉ	donne pouvoir à M. Patrick DE MARCHI

M. Séverine DANJOU est nommée secrétaire de séance.

OBJET : DELIBERATION PORTANT SUR L'ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI – DELIBERATION N°8

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,

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

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement l'aménagement et du numérique,

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3 L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 .
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

VU le décret n°2015 1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 5 octobre 2016,

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres,

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public,

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD,

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI,

VU la délibération n°6 du Conseil Municipal de la commune de CAMPS SUR L'ISLE actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du jeudi 27 mars 2025

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt,

VU la délibération n°2025-02-003-1/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI,

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération.

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

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 est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques [illegible] développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols,

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie d'aménagement de l'espace, d'environnement de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité,

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole borderaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins

- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie »,
- préserver et valoriser l'identité du territoire,
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali,
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire,

favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services.

renforcer l'autonomie alimentaire du territoire

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD.

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans,

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles)

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements qui définissent pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et

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

la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et sous le domaine des transports, Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité,

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage)

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L 153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L 153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement

En application des articles L 153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L 112-1-1 du Code rural,

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat,

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés

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 personnes consultées donnent un avis dans les limites de leu
au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A déf
délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales
associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Fait à Camps sur l'Isle,
le 27/03/2025

La secrétaire de séance,

Séverine DANJOU

Le Maire,

David RESENDE

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

OBJET : REMARQUES ANNEXEES A LA DELIBERATION POR[illegible] SUR L'ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL [illegible] LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI – DELIBERATION N°8

CARTE DE ZONAGE

Nous renouvelons notre inquiétude concernant les hachures rouges qui correspondent à la zone rouge du PPRI et qui ne semblent pas coïncider de manière identique au tracé officiel du PPRI de la Commune.

REGLEMENT

CLOTURES

La possibilité de construire des murs de 2 mètres de hauteur sur toutes les limites hors voie publique, peut très vite ghettoïser les zones pavillonnaires dans nos campagnes.

En zone UC et UD notamment, il est écrit que les clôtures sur voies publiques **DOIVENT** être doublées d'une haie : ne faut-il pas lire **PEUVENT** ?

PERCEMENTS – MENUISERIES

En zones UC et UD notamment, pour les portes d'entrées, que veut dire couleur soutenue ? Le blanc est-il autorisé ?

Les volets devront être uniquement blanc ou gris clair sur une ligne. Puis, sur une autre ligne, il est dit couleur unie. Ces affirmations signifient-elles que seules, les couleurs blanche et grise unies peuvent être utilisées ? Nous vous précisons que d'autres coloris sont utilisés dans la région. Pourriez-vous élargir le nuancier des couleurs utilisées ?

EMPRISE AU SOL

En zone UD, l'emprise au sol de 30 % risque de compromettre les divisions parcellaires dans le futur.

DIVERS

En zone 1AUH, il est noté « Volets couleur de la charpente… », nous pensons qu'il s'agit d'une erreur de rédaction…

Les clim et PAC ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Si ces installations étaient visibles depuis le domaine public, ne pourraient-elles pas être masquées par de la végétation 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

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE – COMMUNE DE CHAMADELLE

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MARS 2025

DELIBERATION N°3

L'an deux mil vingt-cinq, le dix mars, à 18h45, le Conseil Municipal de la Commune de CHAMADELLE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie de CHAMADELLE, sous la Présidence de Madame Sophie BLANCHETON, Maire.

Nombre de conseillers	
En exercice	15
Présents	12
Votants	12
Date de convocation 28 février 2025	

Étaient présents : Sophie BLANCHETON, Gérard MUSSOT, François MARLY, Cécile ALARÇON, Delphine BROSSON, Gaëlle FEYTIT, Yves LABREGERE, Daniel LECLERC, Pantxa PINOGES, Valérie PLAZE, Jean-Marie REY, Gilles WATTIAU.
Absents excusés : Cyril HUMBERT, Delphine GOSSELIN, Eric LAFON.

Yves LABREGERE a été élu secrétaire de séance.

ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3,
L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

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

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°4 du Conseil Municipal de CHAMADELLE actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 28 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces 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

d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

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

• Les annexes regroupant les documents techniques per[illegible] concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132- 12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération 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

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;

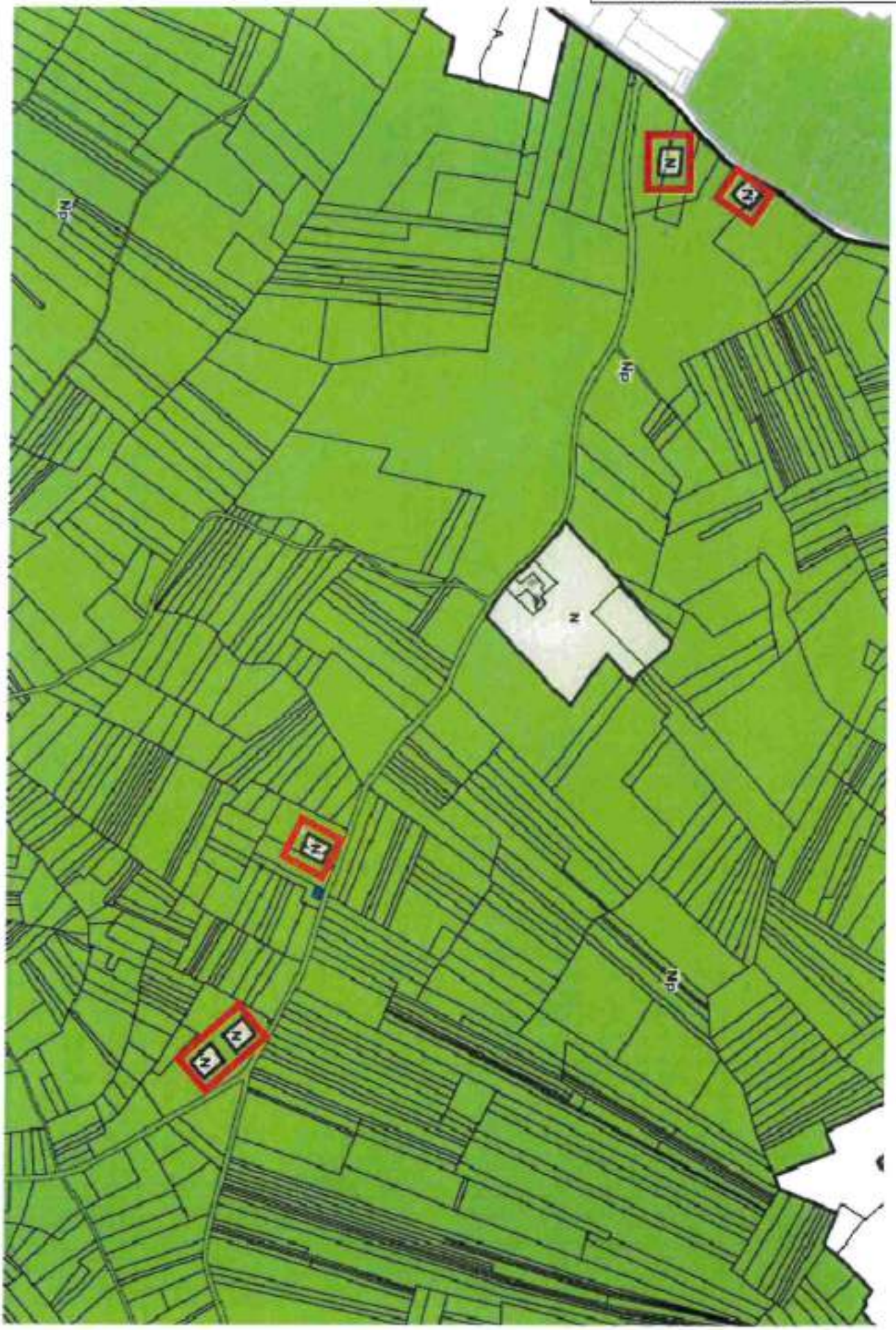
- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

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

ANNEXE DELIBERATION N°3 DU 10 MARS 2025

REMARQUES : Comme convenu avec les services et élus de la Communauté d'Agglomération du Libournais, les « pastillages » de zone Naturelle N ou Agricole A (qui autorisent sous conditions extension ou annexe) imbriqués dans les zones Naturelles Np ou Agricoles Ap doivent être plus développés. Plans ci-après

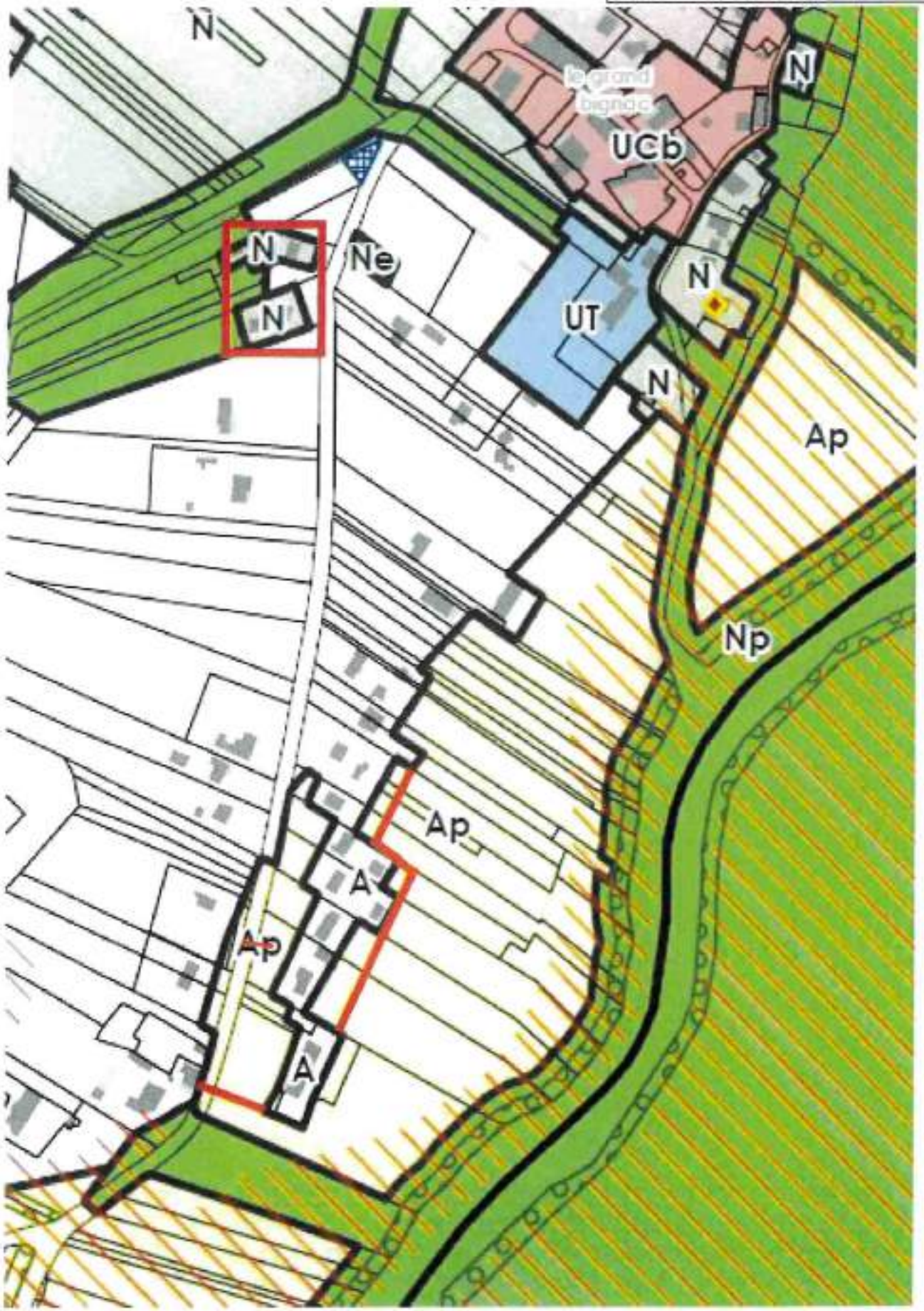
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE


Nd
Nd
Nd

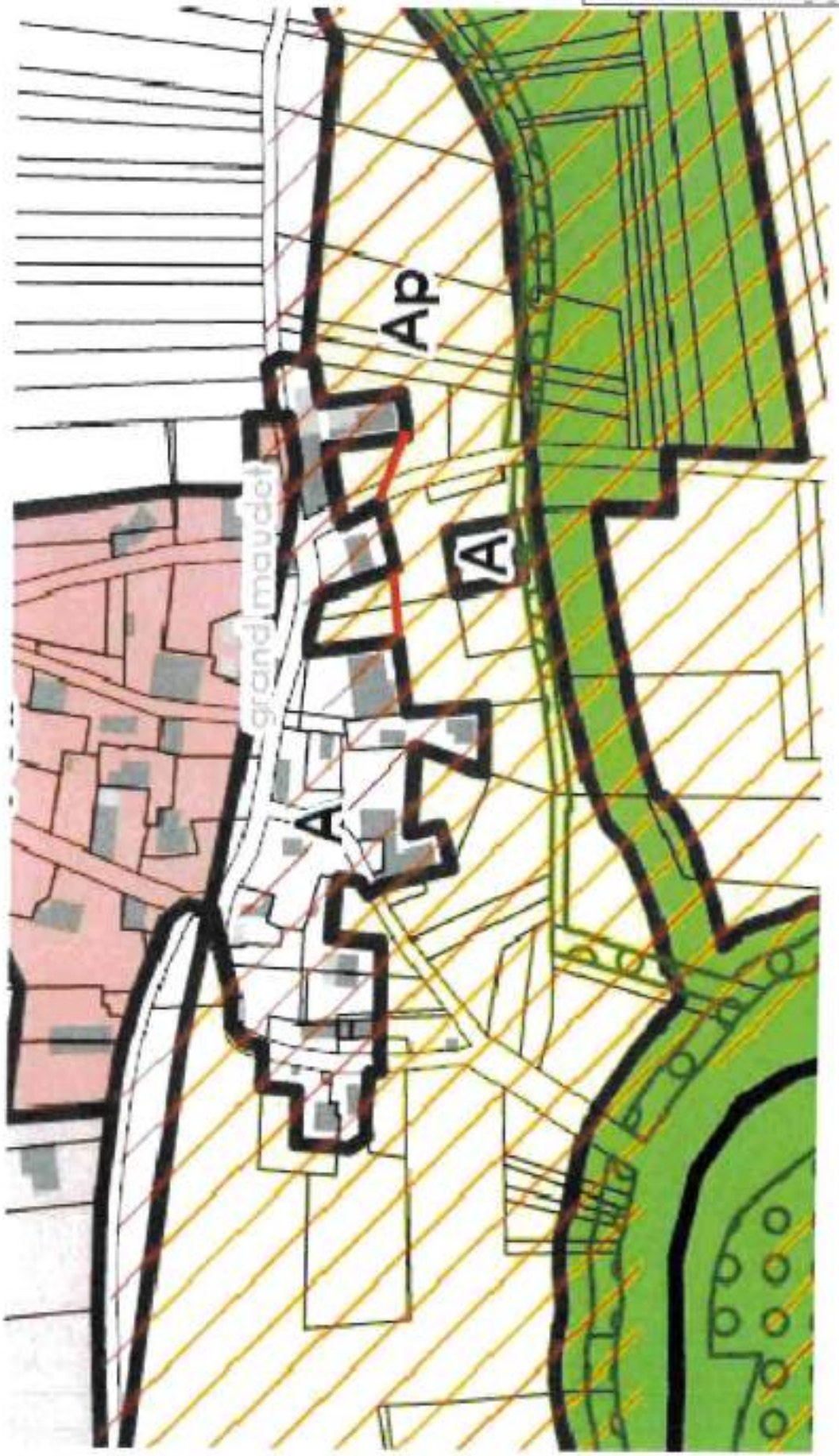
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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

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



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



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

ID : 033-213301245-20250310-03_04_25-DE

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le secrétaire de séance,

Le Maire, Sophie BLANCHETON

MAIRIE DE CHAMADELLE 33230

Le Maire certifie, sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire de cet acte transmis
en Sous-Préfecture le 11/03/2025

MAIRIE DE CHAMADELLE 33230

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°16/2025 – ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL V
L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOVERATION DU LIBOURNAIS

SÉANCE du 24 avril 2025

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

VILLE DE COUTRAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 23
Nombre de Conseillers présents et représentés : 29
Quorum : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 16 avril 2025
Date d'affichage de la convocation à la Mairie : 16 avril 2025

Le 24 avril 2025 à 19h00 en l'hôtel de ville, salle du Conseil
Le Conseil Municipal de la Ville, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Jérémie COSNARD, Maire

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	EXCUSES ayant donné Procuration à :	EXCUSES	ABSENTS
Maire : Monsieur COSNARD Jérémie	X			
Adjoints Monsieur JAMBON Alain	X			
Madame CHOLLET Marianne	X			
Monsieur MARIGOT Philippe	X			
Madame DELOBEL Agnès	X			
Monsieur SAUVAGE Régis	X			
Madame RAMOS Laura	X			
Monsieur GUEGAN Bernard	X			
Conseillers : Monsieur DION Michel		A JAMBON		
Monsieur DENIS William	X			
Madame REYSSET Christel	X			
Madame HEFTRE Marie-Christine		M CHOLLET		
Monsieur JOUBERT Robert	X			
Madame LECOURT Muriel	X			
Madame VAYR Marie Christine	X			
Monsieur PETIT Benjamin		W DENIS		
Monsieur PLATEL Damien	X			
Monsieur HOUSSETTE Grégory	X			
Madame CHAU Hélène	X			
Monsieur ECH CHAAB Rachid	X			
Madame ECHCHAMSI Youssra		J COSNARD		
Monsieur VILATTE Christophe				
Monsieur PLACIDE Jean-Michel	X			
Madame FAGEOUR Anne-Catherine				
Madame MOIAWSKA Barbara		M LACOSTE		
Madame LACOSTE Murielle	X			
Monsieur FAUDRY Hervé				X
Monsieur BERNARD Fabrice	X			
Madame DULUC Martine	X			

Mme Muriel LECOURT est désignée à l'unanimité en qualité de secrétaire de séance

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° 46/2025 – ARRET DU PROJET DE PLAN L… INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

Rapporteur M. MARIGOT

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6 L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

Vu la délibération n° 2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres.

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

Vu la délibération n° 2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 d[illegible] prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public.

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 16 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD.

Vu la délibération n° 2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI.

Vu la délibération n° 92/2024 du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2024 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD,

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt,

Vu la délibération n° 2025 02 003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI,

Vu la commission sécurité urbanisme, voirie, transports, écologie en date du 22 avril 2024,

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération.

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ,
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ,

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

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités intra et extra Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;
• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont

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

été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 févr[illegible] préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLU-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- De donner un avis FAVORABLE tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération,
- De communiquer cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération 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

Sur quoi, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanim
ou représentés,

- Donne un avis FAVORABLE tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération,
- Accepte de communiquer cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme.

Le Maire

Jérôme COSNARD

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

REMARQUES ANNEXEES A L'ARRET DU PROJET DE PLAN [illegible] INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

REMARQUE N°1

Règlement écrit

Le règlement écrit mentionne dans sa zone dénommée « UB », et en particulier dans son article « 2.2 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale » sous article « 2.2.1.2.2 Mixité sociale » alinéa « c) Spécifiquement à Coutras » que « Toute opération ou aménagement soumis à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en zone UB ou en secteur UBp par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiées au logement à de l'accession sociale ou du locatif social. »

Au regard du plan de zonage, le secteur UBp concerné par une servitude de mixité sociale (SMS), est positionné sur le site dénommé « Quartier de la Gare », objet d'une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la ville de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée en date du 31 mai 2018.
Ce site est également compris en cœur de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
Par conséquent, conformément à la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, il convient de poursuivre l'effort de diversification de l'offre dans les QPV par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés.
Aussi, en accord avec les différents acteurs qui sont l'Etat et la Cali, dont ce dernier est compétent en matière d'habitat et d'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH), il a été défini que le pourcentage fixé dans ladite servitude s'élève à 60%, valeur minimum pour proposer une diversité dans l'offre de logements.

Il convient donc d'abaisser le pourcentage inscrit à 60%.

REMARQUE N°2

Règlement écrit

Le règlement écrit mentionne dans sa zone dénommée « UC », et en particulier dans son article « 2.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale », sous article « 2.3.1.2.2 Mixité sociale » alinéa « a) Pour l'ensemble des communes sauf celles citées aux alinéas suivants, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer. ».
L'alinéa « b) Spécifiquement à Coutras » de ce même sous article stipule que « Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher ».
Dans le cadre de la mise en œuvre du permis de diviser par la Communauté d'Agglomération du Libournais sur le territoire de Coutras entrée en vigueur au 1er janvier 2024, une analyse a été dressée afin de définir une surface de plancher minimale pour la création de nouveau logement. Celle-ci a été fixée à 25 m² conformément à l'alinéa « a » susmentionné.

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 conséquent, il convient de retirer la spécificité portée dans l'alinéa « b » afin de conserver la taille figurant dans l'alinéa « a ».

Annexes :
Lien :
https://podoc.girondenumerique.fr/portedocuments/YTI5MDE4OGRmY2QxMTQ3YWRhMTFiYjg2

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE DAIGNAC
SEANCE DU 12 Mars 2025

2-2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 12 Mars à 18h30, le Conseil Municipal de Daignac, dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la Présidence de Monsieur Michel MASSIAS, Maire.

Nombre de conseillers en exercices : 9
Nombre de présents : 6
Date convocation Conseil Municipal : 06/03/2025.

Liste des présents :
Michel MASSIAS, Michel ZANARDO, Lactitia LUBIATO, Romuald CHAGNEAU, Christian SIUTAT, Vincent GRAFTE.

Liste des absents :
Aude BIRBA, Emmanuel BOURREZ, Frédéric PICQ.

Secrétaire de séance : Christian SIUTAT.

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

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

9-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

. 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies ..ables,

/ le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 1-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date 6 octobre 2016 ;

la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la mpétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses mmunes membres ;

la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire scrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de certation préalable au public ;

la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour anger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables projet de PLUi-HD ;

la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil mmunautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet ménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du i-HD de la CALI ;

la délibération n°16-2024 du Conseil Municipal de DAIGNAC actant le débat sur les ntations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en du 10 Octobre 2024 ;

a conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de sieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour nger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

a délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 : le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

s différentes pièces composant le projet de PLUi-HD.

***

idérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée érante,

rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de cialisation 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

- un document stratégique définissant, dans une approche collectiv
orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie,
d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles,
d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

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

• Les annexes regroupant les documents techniques permetta
concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux p
publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de 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

ID : 033-213301476-20250312-022025-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté.
- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Fait et délibéré les jours et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Certifié exécutoire, compte-tenu de la transmission en Préfecture le : 14/03/2025.
Et de l'affichage en mairie le : 14/03/2025.

Daignac, le 14 Mars 2025.

Maire,

Michel MASSIAS

Secrétaire de séance,

Christian SIUTAT

MAIRIE DE DAIGNAC
33 (Gironde)

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE DARDENAC

SÉANCE DU 4 AVRIL 2025

N°7/2025

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ, le 4 avril à 18 Heures, le Conseil Municipal de DARDENAC, dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la Présidence de Madame Odile LUMINO, Maire de DARDENAC.

Nombre de conseillers en exercices : 5

Nombre de présents : 5

Nombre de procuration : 0

Date convocation Conseil Municipal : 24 mars 2025

Liste des présents :

Stéphanie ARSANDEAU, Jean-Pierre ESCURIGNAN, Denis GUIBERT, Odile LUMINO, Ludovic MAUREY.

Liste des absents et des procurations :

Secrétaire de séance : Jean-Pierre ESCURIGNAN

OBJET: Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

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

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités.
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,
VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,
VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;
VU la délibération n°2021-09-215 1710 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;
VU la délibération n°2024-09-254-173 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;
VU la délibération n°27 du Conseil Municipal de DARDENAC actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 25/10/2024 ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
VU la délibération n°2025-02-003-176 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération.

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante.

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

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 document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins :
  passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
  préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire :
  favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
  renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 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

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) :

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

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 des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Le secrétaire de séance

Jean-Pierre ESCURIGNAN

Le Maire,

Odile LUMINO

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'ESPIET
SEANCE DU 28/04/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 28 avril à 20 H 00, l'organe délibérant de la commune d'Espiet s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de M. CAZENAVE Didier, Maire

Etaient présents : M. CAZENAVE, LACOSSE, ELIES, TRIJASSON, DESPRIN, GENISSON, Mme MAQUET,

Etaient absents : M. FOUCAUD, M. FORTAGE qui donne pouvoir à M. GENISSON, M. NUGUES, Mme GISSAT qui donne pouvoir à M. TRIJASSON,

Convocation :15/04/2025

Votent pour : Unanimité

Secrétaire de séance : M. TRIJASSON

DELIBERATION N°40/2025 : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

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

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Gra[illegible] date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 28 du Conseil Municipal d'Espiet actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 21/11/2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité 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

- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

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

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le [illegible]. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE à l' unanimité projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, sans remarque**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.
Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication, sa réception par le Représentant de l'Etat.

A Espiet, le 29/04/2025

Le Secrétaire de séance,
M. TRIJASSON,

Le Maire
D.CAZENAVE

MAIRIE D'ESPIET R.F. (Gironde)

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

Annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité arrêté (PLUi-HD) de la CALI

Remarques du Conseil Municipal de Génissac formulées le 5 mai 2025 sur le projet de PLUi-HD concernant les dispositions réglementaires établies pour le secteur Nt à Château Rambaud :

La lecture du projet de PLUi-HD arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025, et voté en Conseil Municipal de Génissac le 12 mars 2025, appelle une remarque complémentaire de la part de la commune concernant la zone Nt établie au lieu-dit Château Rambaud.

Le périmètre et les dispositions réglementaires de la zone Nt nécessitent en effet d'être modifiés avant approbation du PLUi-HD pour traduire la révision à objet unique (ROU) en cours d'approbation du PLU de Génissac, dont la transcription a été omise dans le projet de PLUi-HD.

Les modifications à apporter, en cohérence avec la révision à objet unique du document d'urbanisme de Génissac sont les suivantes :

A – Modifications concernant les règles graphiques

1- Modification du périmètre de la zone Nt et des EBC alentours

La procédure de révision à objet unique engagée pour le PLU de Génissac traduit des mesures ERC précises quant à l'état initial de l'environnement, permettant de préserver plusieurs zones humides situées à proximité du site de projet.

En conséquence, il est nécessaire de délimiter la zone Nt du futur PLUi-HD en prenant appui sur la délimitation de la zone Nr du projet de ROU (voir plan ci-dessous). Pour les mêmes raisons, il est demandé d'étendre les EBC autour de la zone Nt du futur PLUi-HD conformément aux EBC délimités dans la zone N contiguë à la zone Nr dans le projet de révision à objet unique.

Extrait plan de zonage de la révision à objet unique du PLU

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

Par ailleurs, il est nécessaire de sous-indicer la zone Nt du futur PLUi-HD prévue à Château Rambaud (exemple : Ntr) afin d'adapter les dispositions règlementaires au projet en cours, sans impacter les autres zones Nt du futur PLUi-HD.

2- Identification du château Rambaud au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La préservation du château Rambaud, en tant qu'élément architectural à protéger au titre de l'article L.151-19 n'a pas été repris dans le projet de PLUi-HD. Il convient de reporter cette protection au document graphique du futur document d'urbanisme intercommunal, conformément aux dispositions établies dans le cadre de la révision à objet unique du PLU de Génissac (voir plan en page précédente).

B – Modifications concernant les règles écrites

Afin d'assurer une correcte transcription des dispositions réglementaires établies dans le cadre de la révision à objet unique, en cours d'approbation, il convient de compléter les règles prévues au futur PLUi-HD comme suit :

1- Destinations des constructions

En plus des constructions liées à l'hébergement touristique admises en zone Nt du futur PLUi-HD, il convient d'autoriser également les bureaux, les commerces, les constructions nécessaires à la restauration et les activités de services sous réserve que ces destinations restent l'accessoire de la construction principale.

Par ailleurs, et au regard de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision à objet unique du PLU de Génissac, il convient de préciser également au PLUi-HD qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées ou de zone humide, la démarche Eviter-Réduire-Compenser devra être mise en œuvre.

2- Hauteur

- Fixer, pour le bâtiment du château repéré d'intérêt patrimonial au plan de zonage, une hauteur maximale à 16 mètres, (permettant d'assurer la surélévation du bâtiment d'origine).
- Indiquer que l'extension horizontale des autres constructions existantes est autorisée (interdiction d'une extension par surélévation), et fixer la hauteur de l'extension à la hauteur maximale de la construction existante qu'elle vient prolonger.
- Fixer, pour les nouvelles constructions, une hauteur maximale à 9 mètres.

3- Emprise au sol

Limiter l'emprise au sol des constructions et installations à 15% maximum de la superficie totale de la zone.

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- Aspect extérieur des constructions

- Autoriser les toitures à la Mansart pour le bâtiment existant du château.
- Préciser que les toitures à 2 pentes des autres bâtiments existants au sein de la zone doivent être conservées, avec la possibilité d'installer des verrières en toitures.
- Indiquer que l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments existants est autorisée, à la condition de ne pas être visible depuis le sol, en tout point de la zone.
- Pour les nouvelles constructions, autoriser l'architecture moderne ainsi que l'utilisation de matériaux innovants, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site.

5- Aménagements paysagers

- Préciser que l'aménagement des terrains au sein de la zone doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 60% de la surface de la zone (considérée comme le terrain d'assiette du projet)
- Indiquer que les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent être conçues de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons.

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

GÉNISSAC

2025/29

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GENISSAC (GIRONDE)

DATE DE CONVOCATION **25 AVRIL 2025**	**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE 5 MAI** **A DIX-HUIT HEURES** Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la salle des mariages en séance publique sous la Présidence de **Madame BOURDAT BRISSEAU Émeline, Maire.**
DATE D'AFFICHAGE **25 AVRIL 2025**	**Étaient présents :** Madame BOURDAT BRISSEAU Émeline, M. BAGGIO Jean-Marie, Madame HENRY Christine, M. CHAPUS Benoît, Madame BOUCHON PEAUCELLE Isabelle, M. LE LEU Pascal, Madame L'HOMME Céline, Madame PEETERS Stéphanie, M. LAPORTE Francis, Madame MAURI Fabienne, Madame BLIMON Rachel, M. COLL Albert **Pouvoirs :** Madame PALLUET Laurence donne pouvoir à Madame HENRY Christine M. BUREAU Olivier donne pouvoir à Madame BOURDAT BRISSEAU Émeline M. LANSARD RUIZ Pierre donne pouvoir à Madame L'HOMME Céline
NOMBRE DE CONSEILLERS **EN EXERCICE : 19** **PRÉSENTS : 12** **VOTANTS : 15** **QUORUM ATTEINT**	**Absent excusé :** M. CALISTO David **Absents :** Madame SICHE Delphine, Madame DAVID Sylvie, M. LASSALLE Jérôme M. LAPORTE Francis a été élu Secrétaire de séance.
OBJET : **Arrêt du projet du PLUi-HD de la CALI – Annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025**	**VU** la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025 donnant un avis favorable au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté avec les remarques annexées à la présente délibération (annexe n° 1), **CONSIDERANT** qu'il convient de rajouter les dispositions réglementaires établies pour le secteur Nt à Château Rambaud :

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

DATE DE CONVOCATION **25 AVRIL 2025**	Monsieur Jean-Marie BAGGIO, 1er Adjoint délégué à l'Urbanisme expose à l'Assemblée les faits suivants : La lecture du projet de PLUi-HD arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025, et voté en Conseil Municipal de Génissac le 12 mars 2025, appelle une remarque complémentaire de la part de la commune concernant la zone Nt établie au lieu-dit Château Rambaud. Le périmètre et les dispositions réglementaires de la zone Nt nécessitent en effet d'être modifiés avant approbation du PLUi-HD pour traduire la révision à objet unique (ROU) en cours d'approbation du PLU de Génissac, dont la transcription a été omise dans le projet de PLUi-HD. Les modifications à apporter, en cohérence avec la révision à objet unique du document d'urbanisme de Génissac sont les suivantes : **A – Modifications concernant les règles graphiques** **1- Modification du périmètre de la zone Nt et des EBC alentours** La procédure de révision à objet unique engagée pour le PLU de Génissac traduit des mesures ERC précises quant à l'état initial de l'environnement, permettant de préserver plusieurs zones humides situées à proximité du site de projet. En conséquence, il est nécessaire de délimiter la zone Nt du futur PLUi-HD en prenant appui sur la délimitation de la zone Nr du projet de ROU (voir plan ci-dessous). Pour les mêmes raisons, il est demandé d'étendre les EBC autour de la zone Nt du futur PLUi-HD conformément aux EBC délimités dans la zone N contiguë à la zone Nr dans le projet de révision à objet unique. *Extrait plan de zonage de la révision à objet unique du PLU de Génissac* Par ailleurs, il est nécessaire de sous-indicer la zone Nt du futur PLUi-HD prévue à Château Rambaud (exemple : Ntr) afin d'adapter les dispositions règlementaires au projet en cours, sans impacter les autres zones Nt du futur PLUi-HD.
DATE D'AFFICHAGE **25 AVRIL 2025**	
NOMBRE DE CONSEILLERS **EN EXERCICE : 19** **PRÉSENTS : 12** **VOTANTS : 15** **QUORUM ATTEINT**	
OBJET : **Arrêt du projet du PLUi-HD de la CALI – Annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025**	

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

DATE DE CONVOCATION **25 AVRIL 2025**	**2- Identification du château Rambaud au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** La préservation du château Rambaud, en tant qu'élément architectural à protéger au titre de l'article L.151-19 n'a pas été repris dans le projet de PLUi-HD. Il convient de reporter cette protection au document graphique du futur document d'urbanisme intercommunal, conformément aux dispositions établies dans le cadre de la révision à objet unique du PLU de Génissac (voir plan en page précédente).
DATE D'AFFICHAGE **25 AVRIL 2025**	**B – Modifications concernant les règles écrites** Afin d'assurer une correcte transcription des dispositions réglementaires établies dans le cadre de la révision à objet unique, en cours d'approbation, il convient de compléter les règles prévues au futur PLUi-HD comme suit :
NOMBRE DE CONSEILLERS **EN EXERCICE : 19** **PRÉSENTS : 12** **VOTANTS : 15** **QUORUM ATTEINT**	**1- Destinations des constructions** En plus des constructions liées à l'hébergement touristique admises en zone Nt du futur PLUi-HD, il convient d'autoriser également les bureaux, les commerces, les constructions nécessaires à la restauration et les activités de services sous réserve que ces destinations restent l'accessoire de la construction principale. Par ailleurs, et au regard de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision à objet unique du PLU de Génissac, il convient de préciser également au PLUi-HD qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées ou de zone humide, la démarche Eviter-Réduire-Compenser devra être mise en œuvre.
OBJET : **Arrêt du projet du PLUi-HD de la CALI – Annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025**	**2- Hauteur** - Fixer, pour le bâtiment du château repéré d'intérêt patrimonial au plan de zonage, une hauteur maximale à 16 mètres, (permettant d'assurer la surélévation du bâtiment d'origine). - Indiquer que l'extension horizontale des autres constructions existantes est autorisée (interdiction d'une extension par surélévation), et fixer la hauteur de l'extension à la hauteur maximale de la construction existante qu'elle vient prolonger. - Fixer, pour les nouvelles constructions, une hauteur maximale à 9 mètres. **3- Emprise au sol** Limiter l'emprise au sol des constructions et installations à 15% maximum de la superficie totale de la zone. **4- Aspect extérieur des constructions** - Autoriser les toitures à la Mansart pour le bâtiment existant du château. - Préciser que les toitures à 2 pentes des autres bâtiments existants au sein de la zone doivent être conservées, avec la possibilité d'installer des verrières en toitures. - Indiquer que l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments existants est autorisée, à la condition de ne pas être visible depuis le sol, en tout point de la zone.

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

DATE DE CONVOCATION **25 AVRIL 2025** **DATE D'AFFICHAGE** **25 AVRIL 2025** **NOMBRE DE CONSEILLERS** **EN EXERCICE : 19** **PRÉSENTS : 12** **VOTANTS : 15** **QUORUM ATTEINT** **OBJET :** **Arrêt du projet du PLUi-HD de la CALI – Annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025**	- Pour les nouvelles constructions, autoriser l'architecture moderne ainsi que l'utilisation de matériaux innovants, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site. **5- Aménagements paysagers** - Préciser que l'aménagement des terrains au sein de la zone doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 60% de la surface de la zone (considérée comme le terrain d'assiette du projet) - Indiquer que les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent être conçues de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons. Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, **à l'unanimité,** ➢ **DONNE UN AVIS FAVORABLE** à l'annexe n° 2 à la délibération n° 2025/08 du 12/03/2025. ➢ **COMMUNIQUERA** cette annexe n° 2 au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits. Pour extrait certifié conforme. Le Maire, Le Secrétaire de séance, Émeline BOURDAT BRISSEAU Francis LAPORTE

ID : 033-213301856-20250505-202529-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

COMMUNE DE GOURS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :
En exercice : 14
Présents : 09
Représentés : 0 Procuration
Absents : 5
Votants : 09 Pour

L'an deux mille vingt cinq, le vingt six mars
Le Conseil Municipal de la commune de GOURS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur PAIGNE Alain, Maire

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 mars 2025

PRESENTS : M. PAIGNE Alain, M. SEGUY Honoré, Mme FERENBACH Maryse, M. MARTINON Jean-Claude, Mme DAUGIERAS Brigitte, M. SETTIER Roland, M. BAJARD Pierre-Yves, M. CLAVERIE Marc, Mme TERRASSON Maryse.

Absents excusés : Mme LACROIX Marie, MM. FLORY Laurent, PICAUD Sébastien, Mme PASCAL Jocelyne, M. CHADUFAUD Loïc

Secrétaire de séance : M. BAJARD Pierre-Yves

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI 2025 .03.06

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

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

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables(PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Gours actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 01 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;

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

- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;

- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;

- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant

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

compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis:
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
-au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, sous réserve de la remarque suivante :

- **Dans le document Référencé 7.4 Risques et Nuisances, le zonage du PPR Inondation de la commune de Gours est manquant.**

- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Certifié exécutoire

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme :
A GOURS, le 31 mars 2025

Le Maire,

MAIRIE DE GOURS 33590 GIRONDE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE GUITRES

8, Grand'Rue
33230 Guîtres

EXTRAIT DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 février 2025

Nombre de membres
En exercice : 19
Présents : 17
Votants : 17

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 février, à 19 heures
le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Hervé ALLOY, Maire
Date de convocation : 21 février 2025

Présents : M. ALLOY Hervé, M. ANGULO Patrick, M. DUBAN Jean-Philippe, Mme ASO Sandrine, M. GAURY Sébastien, Mme LAGARDE Sylvie, M. JOLY Vincent, Mme MARCHIORO CARLES Soraya, M. VERDON Joël, Mme AVRIL Martine, M. SZKOLNIK Jean-Jacques, Mme FAVREAU Gaëlle, M. MOULINIER Ludovic, Mme DEXET Aurélie, Mme FAUCHIER Dominique, M. GAUNIE Jérôme et M. Didier LALANDE

Absents : Mme MEDJEBER Céline

Excusés : Mme BALLION TEURLAY Emilie

A donné procuration :

Secrétaire de séance : Mme DEXET Aurélie

09022025 - Délibération portant sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

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

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°44102024 du Conseil Municipal de Guîtres actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 10 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

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

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 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

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code 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

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

VOTE : **CONTRE : 0** **ABSTENTION : 0** **POUR : 17**

Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BORDEAUX dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : http://www.telerecours.fr.

Fait à Guîtres, le 10 mars 2025

Affiché le :

Transmis au contrôle de légalité le 10 mars 2025

Certifié exécutoire le

Publié et notifié le

Pour extrait conforme,
Le 10 mars 2025

Le Maire
Hervé ALLOY

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

ANNEXE DELIBERATION 09022025 PLUI

Ce document de 4 000 pages est essentiel au développement cohérent, respectueux et durable de notre territoire du Libournais. En matière d'urbanisme où l'on est parfois tenté de faire tout et n'importe quoi, il faut des règles précises, judicieuses et réfléchies.

En tant que vice-président de la Cali, Madame Escoffier, je ne peux que vous féliciter et féliciter tous ceux qui y ont œuvré dont mon collègue Jacques Legrand vice-président à l'urbanisme et maire de Vayres, de ce travail de titan qui a été fourni pour assurer, dans un temps record, selon les exigences de notre exécutif communautaire, ce document.

En tant que vice-président aux Finances je peux rappeler que ce travail s'il n'est pas platonique au rang de ses conséquences pour notre territoire et pour le travail accompli, ne l'est pas non plus au rang financier puisqu'au bas mot, la construction du PLUI-HD se situe financièrement bien au-delà du million d'euros. Mais c'est le prix de la qualité et de l'inscription dans l'avenir.

En tant que Maire, je vous félicite également.

Mais je demeurerai vigilant à l'application de ce PLUI-HD au quotidien. Ce pour quoi je viens de vous féliciter au nom de l'exécutif de la Cali, à savoir la célérité avec laquelle le travail a été accompli, j'ai souvent eu l'occasion, lors de nos rencontres successives, de vous dire tous mes doutes quant à la parfaite exactitude de ce document en raison de la rapidité avec laquelle nous procédons.

J'ai souvent déploré que cela aille si vite, non pas par un manque de confiance mais par la difficulté singulière des communes de notre taille à suivre le rythme… Nos services ne sont pas pléthoriques et sont appelés à tout, nous, élus, ne sommes pas obligatoirement formés à l'alchimie de l'urbanisme au plus haut niveau et nous avons souvent dû valider des propositions en urgence sans avoir vraiment eu le temps de nous y pencher…

A chaque fois que j'ai soulevé ces doutes, il m'a été répondu que tout le monde était conscient que le document ne pouvait être parfait et que dès le lendemain de son adoption pourraient se lancer des modifications ou révisions en fonction des situations se profilant ici et là. Nous l'avons bien entendu et compris. Et avons d'ores et déjà quelques réflexions en cours pouvant déboucher sur des demandes futures à formuler. Dans le calme et la sérénité.

Par ailleurs, dès les premières réunions, vous n'étiez pas encore arrivée, et la divulgation des principes de travail j'ai de suite alerté sur la double peine à laquelle la commune de Guîtres risquait de se confronter.

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

Tous les calculs d'espaces constructibles ont été activés sur un diagnostic de développement communal basé sur les années 2011/2021. Or, rien ou pas grand-chose ne s'est fait à Guîtres lors de ces années-là… Et donc nous nous retrouvons face à cette double peine de devoir rattraper des retards en matière de développement et d'habitat tout en étant paradoxalement limités dans nos possibilités d'y remédier. Nous avons choisi l'option vertueuse, dans notre commune de patrimoine, de privilégier les requalifications.

Mais ce n'est sans doute pas le seul axe d'attractivité de population que nous aurions aimé développer. Les arrivants potentiels peuvent aussi rechercher à 15km de Libourne, des terrains à construire plutôt que des appartements rénovés.

Nous sommes très vertueux, presque par obligation ! D'autant que par nos requalifications nous limitons la non artificialisation des sols. Mais je ne suis pas certain que notre vertu soit un jour récompensée comme elle le mérite.

Là aussi j'ai fait preuve de mon caractère disons entier pour déplorer cette double peine.

Ce à quoi il m'a été répondu que c'était tout l'intérêt du Plan Local Intercommunal qui permettra d'arrondir les angles de surfaces constructibles insuffisantes, en cas de besoin, en allant chercher quelques ares ou hectares dans d'autres communes de la Cali… À voir.

Mais quelques mésaventures survenues comme lorsqu'il a fallu sauver notre Service d'Aide à Domicile me laissent un peu dubitatif sur une parfaite solidarité territoriale.

Je tenais à souligner ces deux points, tout en assurant que le grand mérite de ce nouveau Plan d'urbanisme Intercommunal est d'exister. Il a suscité de profondes réflexions et a mis à plat et en commun des situations d'urbanismes très disparates selon les 45 communes de notre intercommunalité.

Donc, non sans avoir rappelé, comme je viens de le faire, les assurances que nous avons pu entendre et retenir, c'est sans la moindre ambiguïté, sans le moindre doute ni la plus mince contrariété que je suis favorable à la validation des décisions arrêtées par le PLUI-HD et je vous incite, mes chers collègues, après avoir posé vos questions à Madame Escoffier, de m'accompagner dans cet assentiment.

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

IZON

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 20 MARS 2025

DELIBERATION 2025.12 ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL D'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

Effectif du Conseil	29	Date de convocation	13 MARS 2025
Conseillers en exercice	29	Date de la séance	20 MARS 2025
Conseillers présents	18	Heure de la séance	19H00
Nombre de votants	26	Lieu de la séance	Salle du Conseil Municipal
Quorum	15	Président de séance	Laurent de LAUNAY
Procurations	8	Secrétaire de séance	Clement MEZERGUE - Conseiller

MEMBRES DU CONSEIL	PRESENTS	EXCUSES	ABSENTS	POUVOIR A
DE LAUNAY Laurent	X			
NABET-GIRARD Brigitte, Adjointe		X		M Laurent de LAUNAY
DUBREUIL Thierry, Adjoint		X		M Serge FLAHAUT
FLOIRAT-RATTE Delphine, Adjointe	X			
BOUEY Gilles, Adjoint	X			
COMBIER Audrey, Adjointe		X		M Arnaud GANNE
MASSY Joel, Adjoint	X			
GLIZE Caroline, Adjointe	X			
FLAHAUT Serge, adjoint	X			
CARO Chantal, CM	X			
GIRARD Philippe, CM		X		M Joel MASSY
SARRAZIN Anne-Marie, CM			X	Absente excusée
PRUVOST Gilles, CM		X		Mme Karyn LARGOUET
BEAUCHENE Natacha CM		X		Mme Natacha BEAUCHENE
DIRHEIMER Thierry, CM	X			
CLAVIER Yannick CM	X			
EMERIAU Régis, CM	X			
LARGOUET Karyn, CM	X			
GANNE Arnaud, CM	X			
BRARD Philippe, CM	X			
GUIRIEC Marilyn, CM		X		Mme Caroline GUIRIEC
VIDORRETA Virginie, CM	X			
MEZERGUE Clément, CM	X			
VEYSSIERE André, CM		X		Mme Aline FONTAINE
FONTAINE Aline, CM	X			
CARRERE Sophie, CM	X			
MALVILLE Frédéric, CM			X	Absent excusé
BOISSEAU Marc, CM	X			
FAGEOLLE PIQUER Ludivine-Grâce CM			X	

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

Délibération 2025.12

ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 mars 2025, à 19h00, le Conseil municipal de Izon, légalement convoqué le 20 mars 2025, s'est réuni sous la présidence de Laurent de LAUNAY, Maire.

Etaients présents : Laurent de LAUNAY, Delphine FLOIRAT-RATTE, Gilles BOUEY, Joel MASSY, Caroline GLIZE, Serge FLAHAUT, Chantal CARO, Thierry DIRHEIMER, Yannick CLAVIER, Regis EMERIAU, Karyn LARGOUET, Arnaud GANNE, Philippe BRARD, Virginie VIDORRETA, Clément MEZERGUE, Aline FONTAINE, Sophie CARRERE, Marc BOISSEAU

Etaients absents : Thierry DUBREUIL, Brigitte NABET-GIRARD, Audrey COMBIER, Philippe GIRARD, Gilles PRUVOST, Natacha BEAUCHENE, Marilyn GUIRIEC, André VEYSSIERE, Anne-Marie SARRAZIN, Frédéric MALVILLE, Ludivine Grace PIQUER

Secrétaire de séance : Clément MEZERGUE

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

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

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-50 du Conseil Municipal d'Izon actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 3 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation 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

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et 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

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

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

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Publiée le
Le Secrétaire de séance,

MC

Clément MEZERGUE

Fait à Izon, 20 mars 2025
Le Maire,

MAIRIE D'IZON 33450

Laurent de LAUNAY.

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs des mairies des communes membres ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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

ANNEXE A LA DELIBERATION N°2025-12

Les remarques concernant le projet de PLUi-HD formulées sont les suivantes :

- Concernant l'OAP 9 sur Izon « Galerie 1 », il convient de revoir le pourcentage de logement locatifs sociaux à hauteur de 50% au vu des modifications intervenues dans les réflexions de la commune sur le projet ;

- Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 1 Fosse du Moulin, 2 Graveyron,3 Canterane,5 Allée des Pavillons,6 Moine Blanc, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : *« Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ;*

- Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 4 Furt, 7 Garenne, 10 Ferreyre, 11 Moine Blanc, 12 Lavigne, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : *« Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ;*

- Concernant la rédaction des règles obligatoires pour l'OAP 8 Maures, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m (tranche2) et de 5m (tranche1) par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ;

- Concernant la rédaction des règles obligatoires pour l'OAP 9 Galerie 1, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ;

- Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 13 Pierre Blanche et 14 Galerie 2, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les annexes pourront être implantées sur la limite séparative. » ;

- Concernant la parcelle cadastrée section AS numéro 10 Uchamp (zones Energies renouvelables), il conviendra de la classer en zone agricole compte tenu de l'évolution des réflexions de la commune sur les projets menés ;

- Concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 96, 19 avenue du Général de Gaulle il conviendra de réintégrer le jardin protégé qui constitue un oubli de report par rapport au document en vigueur ;

- Concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 96, il conviendra d'identifier graphiquement un linéaire de façade commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme en rez-de-chaussée des bâtiments qui pourraient être construits afin de prendre en compte les demandes de la commune déjà formulées.

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.2025-03-006 : ARRET DU PROJET DE PLAN LO… INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL … PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

REUNION DU 14 MARS 2025

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

COMMUNE DE LAGORCE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 16
Nombre de conseillers présents : 10
Nombre de conseillers présents et représentés : 11

Quorum : 9
Date de convocation du Conseil Municipal : 03/03/2025
Date d'affichage de la convocation à la Mairie : 03/03/2025

Le quatorze mars de l'année deux mil vingt-cinq, à vingt heures trente minutes, en la Mairie, le Conseil Municipal de la Commune de LAGORCE (Gironde), légalement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, sous la présidence de M. LAVIDALIE Bruno, Maire.

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	EXCUSES – Procuration à :	EXCUSES	ABSENTS
Maire : M. LAVIDALIE Bruno	X			
Adjoints : Mme GERARD Marie-Hélène	X			
M. BALARESQUE Frédéric	X			
Mme DALLA MUTA Martine	X			
M. ALLARD Michel	X			
Conseillers municipaux : Mme WIECZORECK Claudine	X			
Mme HOSTEIN Marianne			X	
Mme GOBBI Patricia			X	
M.NORMANDIN Fabrice	X			
Mme DIEU Christine	X		X	
Mme LAMOUROUX Eliane	X			
Mme MARCEAU Sophie			X	
M. DIEU Stéphane		DIEU Christine		
M. ESCOTO David			X	
M. GIRARDON Guillaume			X	
M. PARAGE Benjamin	X			

Secrétaire de séance : ALLARD Michel

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

ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

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

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-09-004 du Conseil Municipal de Lagorce actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 27 septembre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE
ID : 033-213302185-20250317-2025_03_006-DE

- anticiper la croissance du territoire du fait du desser[illegible] bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles popula[illegible] voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

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

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère [illegible] aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de 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

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré ce jour,

Le Maire,

MAIRIE DE LAGORCE 33230

LAVIDALIE B.

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

MAIRIE DE LALANDE DE POMEROL
Département de la GIRONDE
2 rue de la Mairie
33500 LALANDE-DE-POMEROL

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 avril 2025

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept avril à dix-huit heures le Conseil Municipal étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale et sous la présidence de Monsieur Philippe DURAND-TEYSSIER, Maire

Présents : Patrick MERLE – Sébastien GODINEAU - Frédéric DUDILOT – Véronique HOUDINET – Jean-Luc RULLIER – Sabine BENEY – Virginie MINETTO - Audrey BYCZEK -
Procuration :
Absents excusés : FUSEAU Françoise – VEYSSIERE Cyril – TCHERKHOFF Serge - DELARBRE Caroline – TARENDEAU Stéphane – DEBUC bRUNOT

Nombre de Conseillers : En exercice : 15
Présents : 9
Votants : 9

Date de la convocation : 27 mars 2025

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil Municipal Monsieur Frédéric DUDILOT a été désigné à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

N°2025-04-17-01

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ,

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

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 152-22 ,
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ,

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération du Conseil Municipal de LALANDE-DE-POMEROL actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation 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

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;

  faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;

  renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

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

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal émet, à l'unanimité un avis favorable sur le projet de PLUi hd de la CALI, avec les remarques listées ci-dessous concernant la commune de Lalande-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

Du classement des parcelles du Secteur du Bourg en UCC, actuellement classées en 1 AUHC : considérant la localisation des parcelles, situées en plein cœur du bourg de la commune (conforme à la nécessité de s'engager dans une démarche de densification), la présence des réseaux (électrique, assainissement…) et l'inexistence d'autres possibilités d'urbanisation en secteur Bourg

- *Secteur Musset : classement de la zone 2 AU en 1 AUHC*

- *Classement des parcelles 2AUy en 2 AU*

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré à LALANDE-DE-POMEROL le 17 avril 2025
Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus
Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
En Sous-Préfecture et de la publication

Le Maire

Philippe DURAND-TEYSSIER

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_023005TER-DE

OBJET : ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD)DE LA CALI

Département de la Gironde
Arrondissement de LIBOURNE

LAPOUYADE

RÉUNION 18 MARS 2025

N°2025-1803-01

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 11
Nombre de Conseillers présents 08
Date de convocation du Conseil Municipal
27 février 2025

Le dix-huit mars deux mil vingt-cinq à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de LAPOUYADE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence d'Hélène ESTRADE, Maire

Acte certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en Sous-préfecture le
Et de la publication ou notification le

VOTES: Pour :09-Contre :0 -Abstention:0-Procuration:1

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRÉSENTS	ABSENT Excusés	ABSENT « non-excusé »	ABSENTS ayant voté par procuration
Maire : Mme Hélène ESTRADE	X			
Adjoints : M. Hervé GODINAUD	X			
M. Stéphane BEAUFILS	X			
M. Jacques DURADE	X			
Conseiller délégué : Jean-Dominique MOSSE		X		A Madame Hélène ESTRADE
Conseillers M. Kevin BONNET		X		
Mme Rose-Laure BOULANGER	X			
Mme Danielle CARBONEL	X			
Mme Sandra CHARBLEYTOU-CHAMORRO	X			
M. Mickaël GODINEAU	X			
Mme Anaïs MINBIELLE		X		

Madame Rose Laure BOULANGER a été élue secrétaire de Séance
Monsieur Jean Dominique MOSSE a donné procuration à Madame Hélène ESTRADE pour voter en ses lieu et place.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_023005TER-DE

2025-1803-01

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de 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

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-3009-01 du Conseil Municipal de Lapouyade actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 30 septembre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

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 rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les enjeux retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code 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

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 3[illegible] du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie certifié conforme

LE MAIRE

Hélène ESTRADE

Signé électroniquement par : Hélène Estrade
Date de signature : 24/03/2025
Qualité : Parapheur Maire Lapouyade

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

Garnier Elodie

De: Grellat Odile
Envoyé: jeudi 27 mars 2025 12:11
À: Nardou Elisabeth; Garnier Elodie
Cc: Escoffier Sylvie; Maufront Benjamin
Objet: TR: IMPORTANT - PLUi HD Cali Le Fieu
Pièces jointes: DEL032025 ARRET PROJET PLUI HD DE LA CALI-tampon.pdf

Bonjour Mesdames,

Je vous remercie d'enregistrer ce courriel et la pj comme habituellement

Odile

De : Fonctionnel MAIRIE MAIRIE <mairie@lefieu.fr>
Envoyé : jeudi 27 mars 2025 12:07
À : Grellat Odile <ogrellat@lacali.fr>; Maufront Benjamin <bmaufront@lacali.fr>; Escoffier Sylvie <sescoffier@lacali.fr>
Objet : Re: IMPORTANT - PLUi HD Cali

Bonjour,
Vous trouverez en PJ la délibération de la commune de Le Fieu.
Cordialement,
Céline BOULERY

----------message d'origine----------
De: Grellat Odile [ogrellat@lacali.fr]
Pour: DGS Izon [dgs@izon.fr], Llorca Sarah [sllorca@lacali.fr], "Mairie d'Abzac" [mairieabzac2@wanadoo.fr], "Mairie d'Arveyres" [contact@arveyres.com], Mairie de Bayas [mairiedebayas@wanadoo.fr], Mairie de Bonzac [mairie-bonzac@wanadoo.fr], Mairie de Cadarsac [mairie-cadarsac@orange.fr], "Mairie de Camps sur l'Isle" [mairiecamps.sur.isle@free.fr], Mairie de Chamadelle [mairie-chamadelle@wanadoo.fr], Mairie de Coutras [accueil@mairie-coutras.fr], Mairie de Daignac [mairie.daignac@wanadoo.fr], Mairie de Dardenac [mairie-de-dardenac@wanadoo.fr], Mairie de Genissac [contact@mairie-genissac.fr], Mairie de Gours [mairiedegours@wanadoo.fr], "Mairie de Guîtres" [secretariatgeneral@guitres.fr], Mairie de Lagorce [mairie@lagorce33.fr], Mairie de Lalande de Pomerol [mairie.lalande.pomerol@orange.fr], Mairie de Lapouyade [mairie-lapouyade@wanadoo.fr], Mairie de le Fieu [mairie@lefieu.fr], Mairie de Les Billaux [mairie@lesbillaux.fr], Mairie de les Eglisottes [accueil@mairieleseglisottes.com], Mairie de Libourne [MairiedeLibourne@libourne.fr], Mairie de Maransin [mairie.de.maransin@orange.fr], Mairie de Moulon [secretariat@mairie-moulon.fr], "Mairie de Nérigean" [mairiedenerigean@wanadoo.fr], Mairie de Pomerol [mairie.pomerol@wanadoo.fr], "Mairie de Porchères" [mairie@porcheres.fr], Mairie de Puynormand [mairie.de.puynormand@wanadoo.fr], Mairie de Sablons [mairie.sablons@wanadoo.fr], "Mairie de Saint Antoine sur l'Isle" [mairie@stantoinesurlisle.fr], Mairie de Saint Christophe de Double [communedestchristophededouble@orange.fr], "Mairie de Saint Ciers d'Abzac" [mairie@saintciersdabzac.fr], Mairie de Saint Denis de Pile [lemaire@mairie-saintdenisdepile.fr], Mairie de Saint Germain du Puch [contact@mairie-stgermaindupuch.fr], Mairie de Saint Martin de Laye [mairie@saintmartindelaye.fr], Mairie de Saint Martin du Bois [mairie-stmartin-bois@wanadoo.fr], "Mairie de Saint Médard de Guizières" [s.mairie@saintmedarddeguizieres.fr], Mairie de Saint Quentin de Baron [contact@saint-quentin-de-baron.fr], Mairie de Saint Sauveur de Puynormand [mairiesaintsauveurdepuynormand@wanadoo.fr], "Mairie de Saint Seurin sur l'Isle"

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

[mairie@stseurinsurlisle.com], "Mairie de Savignac de L'Isle" [mairie-de-s...c@orange.fr], Mairie de Tizac de Curton [mairie.tizac.de.curton@wanadoo.fr], Mairie de Tizac de [illegible] [mairie.de.tdlpd@gmail.com], Mairie de Vayres [contact@mairie-vayres.fr], Mairie des Peintures [sg@lespeintures.fr], "Mairie D'Espiet" [mairie.espiet@gmail.com], "Mairie d'Izon" [contact@izon.fr], mairie@lapouyade.fr, contact@guitres.fr, mairie-chamadelle@orange.fr
Cc: Escoffier Sylvie [sescoffier@lacali.fr], Beaupertuis Vincent [vbeaupertuis@lacali.fr], Maufront Benjamin [bmaufront@lacali.fr]
Date: Thu, 27 Feb 2025 09:01:13 +0000

Madame le Maire, Monsieur le Maire,

En date 25 février 2025, vous avez reçu un mail sécurisé valant notification officielle de la version arrêtée du projet de PLUi-HD *(délibération n° 2025-02-003 en date du 12 février 2025)*. Ce mail sera prochainement doublé d'un courrier en LRAR.

Dans le cadre de cette procédure, et en votre qualité de Personne Publique Associée, **il vous revient de convoquer votre conseil municipal** afin de donner un avis formel sur ce projet de PLUI-HD arrêté.

A toutes fins utiles, vous trouverez de nouveau en pièce jointe du présent mail, un modèle de délibération d'avis. Une présentation synthétique du PLUi-HD vous sera également communiqué dans les prochains jours. Bien que les échanges en conférence des Maires ont confirmé votre accord de principe sur le document, si vous souhaitez toutefois formuler des observations particulières concernant votre commune, la délibération devra être complétée d'une annexe précisant le détail de ces observations.

Dans le but de sécuriser la procédure, je vous serais reconnaissant de bien veiller au respect strict des délais et conditions de convocation de votre conseil municipal (3 ou 5 jours francs selon la taille de votre commune, le jour de l'envoi de la convocation et le jour de la réunion du conseil ne devant pas être comptés) et de **vous assurer que le dossier complet de PLUi-HD soit transmis à l'ensemble de vos conseillers municipaux par voie électronique,** avec demande d'accusé de réception *(cf. mail du vice-président Jacques Legrand du 17 février 2025)* ; il convient de leur préciser également que l'ensemble du dossier est consultable et téléchargeable sur le site internet de la Cali. Le dossier complet signifie que vous devez transmettre l'intégralité du PLUi-HD et non uniquement les pièces qui concernent votre commune. Pour ce faire, il vous suffit de copie le lien de téléchargement PODOC que vous avez reçu via le mail sécurisé du 25 février dernier.

Compte tenu des délais contraints de cette procédure, un retour de votre délibération visée par le contrôle de légalité pour la **mi-avril serait apprécié**.

Concernant la partie publicité du PLUi-HD arrêté, un plan de communication sera décliné, dont vous serez destinataire. En complément, si votre commune dispose d'un site internet, il serait opportun de créer un onglet spécifique sur le PLUi-HD avec simplement un lien de renvoi sur la page dédiée du site de La Cali.

Je vous rappelle que le service urbanisme de La Cali est à votre disposition, le cas échéant, pour vous assister lors de votre conseil municipal.

Enfin, si vous souhaitez une version papier du PLUi-HD arrêté (pour mémoire 4000 pages et un coût d'impression élevé pour un document qui sera obsolète dans trois mois), je vous remercie de nous le faire savoir avant le 28 février 2025.

Sachant pouvoir compter sur votre diligence et votre compréhension.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

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

Jacques LEGRAND
1er Vice-président en charge de l'urbanisme
et du développement touristique

Odile GRELLAT-DUHARD
Assistante de direction
Direction générale des services
ogrellat@lecali.fr 05 24 24 21 72
La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne cedex | tél : 05 57 25 01 51

Ce mel est à l'attention exclusive des destinataires désignés. Il peut contenir des informations confidentielles. Si vous le recevez par erreur, merci d'en informer sans délai l'expéditeur. Toute publication, utilisation ou diffusion doit être autorisée préalablement. Il est rappelé que tout message électronique est susceptible d'altération au cours de son acheminement sur internet. En vertu du Code Général des Collectivités Territoriales, seul le Président, ou l'un de ses délégataires, a compétence pour engager la Cali.

Mairie
5 Le Bourg
33230 Le Fieu
05 57 69 64 38
mairie@lefieu.fr
www.lefieu.fr

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

ID : 033-213301866-20250324-DEL032025-DE

Le Fieu
Dans la forêt entre Isle et Dronne

DEPARTEMENT DE LA **GIRONDE**
ARRONDISSEMENT DE **LIBOURNE**
CANTON DU **NORD LIBOURNAIS**

COMMUNE de LE FIEU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 MARS 2025

Le vingt-quatre mars deux mil vingt-cinq à vingt heures quinze, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique ordinaire à la Mairie sous la présidence de Michel VACHER, Maire.

Date de seconde convocation : 19 mars 2025.

Présents : Michel VACHER, Alain RAMBAUD, Guy LACOUTURE, Laurie MERLIN, Sandra BERNARD, Alain PLUVINAGE, Marielle LOBIT, Cédric POINTET.
Excusé : Miguel TORRES (pouvoir à Guy LACOUTURE).
Absent(e)s : Mariette COUDERC, Edwige DUCHOZE, Pascal ETIEN, Julien CABIROL, Matthieu AUDOUARD.

Secrétaire de séance : Sandra BERNARD.

Délib. n° 03/2025 – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de La CALI

VU, le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
VU, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
VU, la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
VU, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
VU, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
VU, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
VU, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
VU, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU, la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
VU, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,
VU, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
VU, le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,
VU, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,
VU, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
VU, la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

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

VU, la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 202 prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI e concertation préalable au public ;
VU, la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;
VU, la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;
VU, la délibération n°29/2024 du Conseil Municipal de Le Fieu actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 08 octobre 2024 ;
VU, la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
VU, la délibération n°2025-02-003 - 4/9 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;
VU, les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,
Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

1) anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
2) passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

3) favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
4) renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

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 rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine [illegible] présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les ch[illegible] d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la [illegible] documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

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

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces [illegible] (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à [illegible] construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;
- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

La secrétaire de séance,
Sandra BERNARD.

Certifié conforme par le Maire,
Michel VACHER.

MAIRIE DE LE FIEU 33230 (Gironde)

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES BILLAUX (Gironde)
EN DATE DU 11 Mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le Onze Mars à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de LES BILLAUX (Gironde), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Michel MILLAIRE, Maire.

Date de la convocation : 3 MARS 2025. Membres en exercice : 15

PRESENTS (8) : Michel MILLAIRE, Max BRIEU, Philippe PECHEREAU, Joseph LEPRETRE, Bernadette MOREL, Yseult CONSTANT, Vivien LAPEYRE, Luc BONHOMMEAU

EXCUSES (5) : Ghislaine HAMEL, François-Xavier THIOLET, Florence COUSINOU, Joelle BUREAU pouvoir à Michel MILLAIRE, Corinne BOTT pouvoir à Vivien LAPEYRE

Absents (2) : Jean-Yves VEYLIT, Evelyne LANGLADE

Votants : 10

Madame Bernadette MOREL a été nommée secrétaire de séance.
Le quorum est atteint.

DELIBERATION 2025 - 10 : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003.

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques .

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la procuction d'énergies renouvelables.

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ,
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres .

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES BILLAUX (Gironde) EN DATE DU 11 Mars 2025

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-55 du Conseil Municipal de Les Billaux actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 8 Octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire 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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES BILLAUX (Gironde) EN DATE DU 11 Mars 2025

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES BILLAUX (Gironde) EN DATE DU 11 Mars 2025

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire retrace l'historique de la création du Projet de PLUi –HD arrêté le 12 Février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.
Les élus approuvent le principe général.
Un débat se recentre sur les modifications de zonage qui seront apportées sur la Commune de Les Billaux.
Des élus émettent des avis divergents principalement basé sur des critères personnels (voisinage trop proche, élévation d'éventuelles constructions futures, apport de population,…)

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Par 5 voix pour, 1 voix contre et 4 abstentions :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Bernadette MOREL
Secrétaire de séance

MAIRIE DE LES BILLAUX 33500

Michel MILLAIRE
Maire

MAIRIE DE LES BILLAUX 33500

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° 1-9-2025

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE LES EGLISOTTES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
19 MARS 2025

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	15

Date de Convocation 10/03/2025 / **Date d'affichage** 10/03/2025

OBJET : ARRETE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

L'an deux mil vingt-cinq le dix-neuf mars à vingt heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de ***Monsieur HUCHET Patrick, Maire,***

Secrétaire de Séance : M. GUILLEMOT
Etaient présents : MM. HUCHET- GUILLEMOT – VITRAC – NATIVEL – COLA – LARRE – VEILLON – GUERIN – MMES CHALLET - HUCHET – CHANONY – SOUSA

Procurations : De Mme FREDOU à Mme HUCHET De M. EYQUEM à M. LARRE
De Mme VAILLANT à M. HUCHET

Absents Excusés : MMES FREDOU – VAILLANT – WATELET – BLAZY – MM. DUBOIS - EYQUEM
Absents : MME SABOURIN

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153 30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015 1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture Le

et publication ou notification du

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_025005TER-DE

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°5 8 2024 du Conseil Municipal de LES EGLISOTTES actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 17/10/2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

1) anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;

2) passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

3) favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;

4) renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture Le

et publication ou notification du

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_025005TER-DE

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153 17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture Le

et publication ou notification du

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

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs co
mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.
Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **Donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**

- **Communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Par 15 Voix POUR - 0 Voix CONTRE - 0 Abstention

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme,
Le Secrétaire de séance

Le Maire,

MAIRIE LES ÉGLISOTTES ET CHALAURES 33210

P. HUCHET

B. GUILLEMOT

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture Le

et publication ou notification du

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

COMMUNE DE LES PEINTURES
13 Le Bourg
33230 LES PEINTURES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 10 AVRIL 2025 A 18H30

Nombre de Membres en exercice : 19
Nombre de membres présents : 12 + 3 pouvoirs
Nombre de membres votants : 15
Date de convocation : 28.03.2025
Date d'affichage en mairie 14.04.2025

L'an deux mil vingt-cinq le 10 avril à 18 h 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Armand BATTISTON, Maire
PRESENTS Armand BATTISTON, Bruno BERTEAU Sylvie DACHARY, Jean-Paul MUSSET, Jacques BLANC, Nadine DUPROL, Jean-Claude GUAI, Thierry BOURDEILH, Arnaud JOUANNET, Marie-Ange PASIERB, Cédric LASSAGNE, Céline BECHADE
ABSENTS EXCUSES : Annick CHARRIER (procuration à Jean-Paul MUSET), Christophe PINGUET (procuration à Armand BATTISTON), Marie MIALHE, Chloé BOISSET, Frédérick LAURAIN-BOULAY, Gaëlle FELIX-RICHER, Jean-Luc DUBREUIL (procuration à Jacques BLANC),
ABSENTS NON EXCUSES :
SECRETAIRE DE SEANCE : Marie-Ange PASIERB

N° 2025.04.14

ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

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

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ,

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD 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

VU la délibération n°2024-10-26 du Conseil Municipal de LES PEINTURES actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 28.10.2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUI-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes

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

communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité :

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

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

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec la remarque suivante :**

Une correction doit être apportée par le changement du nom de la commune concernée sur l'OAP de ROLLAND en indiquant « LES PEINTURES » et non « 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

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Le Maire
Armand BATTISTON

MAIRIE DE LES PEINTURES 33500 Gironde

Le Maire
- certifie, sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
-Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant Le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071
Page 1/6

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

Ville de Libourne
www.libourne.fr

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LIBOURNE

SÉANCE DU 1 AVRIL 2025

25-04-038

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35
Date de convocation : 25 mars 2025

L'an deux mille vingt cinq, le 01 avril à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :
Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Juliette HURTUBIS, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖFLE, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique LUTUN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE SIRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe CIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARRAUD, Conseillère municipale déléguée, Emmanuelle MERIT, Conseillère municipale, Valérie VOGIN, Conseillère municipale déléguée, Emile LUSIGNAN, Conseiller municipal délégué

Absents :
Karine BERRUEL, Christophe DARDENNE, Gonzague MAHERAS, Marie-Antoinette DALLAS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:
Thierry MARTY pouvoir à Philippe BUISSON, Régis GREGOT pouvoir à Laurence ROUEDE, Michel GALAND pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Sabine AGGOUN pouvoir à Agnès SEJOURNET, Ludwige NOMDEDEU pouvoir à Emmanuelle MERIT, Pierre PRUNIS pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

.....

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

.....

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITÉ (PLUI-HD) DE LA CALI

.....

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 :

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071
Page 2/6

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

3 novembre 2018 portant évolution du
et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (l'ADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°24-09-137 du Conseil Municipal de 27 septembre 2024 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- Un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071
Page 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

définissant, dans une approche collecti
ouvre en matière d'habitat, d'écon
l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, de
agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole nordeloise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;

- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

préserver et valoriser l'identité du territoire ;

- faciliter les mobilités intra et extra Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Deplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones définies dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071
Page 4/6

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

pour les documents techniques permet... [illegible] ... les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réserv...

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté a été notifié pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071
Page 5/6

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

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (31 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- émet un avis favorable au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération

Communique cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 04.04.2025
et de la publication, le 07.04.2025
Fait à Libourne

Le Maire
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Maire
de la Commune de Libourne

Chaîne d'intégrité du document : 92 34 8C 0C 40 58 B0 16 AB F5 0B 32 D1 F2 78 DA
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592071

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

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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

Annexe à la délibération d'avis de la commune de Libourne sur le projet de PLUi-HD arrêté

A la lecture du projet de PLUi-HD arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2025, il apparaît que le contenu de certaines OAP de la ville de Libourne, ainsi que des dispositions réglementaires concernant directement la commune nécessitent d'être modifiés avant approbation du PLUi-HD.

1. Dispositions relatives au secteur de la Lamberte

Les dispositions réglementaires du PLUi-HD arrêté sur le secteur de la Lamberte ne sont pas compatibles avec le projet de déploiement d'une partie des activités de l'UIISC 4 sur ce site.

Aussi, il est demandé de faire évoluer le PLUi-HD en s'appuyant sur les éléments produits dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune (procédure en cours), en particulier la réalisation d'une étude dérogatoire à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme et la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur.

Conformément à ce qui est inscrit dans la modification n°2 du PLU, il est donc demandé de modifier l'OAP « la Lamberte » et le règlement de la zone 1AUe du PLUi-HD pour notamment :

- Ajuster le parti d'aménagement et les orientations urbaines et architecturales de l'OAP ;
- Définir un recul de 40 m recul vis-à-vis de l'axe de la RD 1089 ;
- Définir une hauteur maximale à 12 m pour les constructions situées dans une bande de 40 m à 50 m par rapport à l'axe de la RD 1089 ;
- Définir les dispositions réglementaires à même de protéger le cœur de la zone humide identifiée sur le site (secteur naturel + dispositions écrites associées au secteur).
- De ne pas règlementer la hauteur des clôtures.

2. Les règlements écrits et graphiques

a. Le zonage – les changements de destination

Dans la continuité des dispositions du PLU communal, 2 bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces opérations ont déjà été réalisées et il n'est plus nécessaire d'avoir cette disposition dans le zonage du PLUi-HD.

b. Le zonage – la protection des ripisylve le long de l'Isle

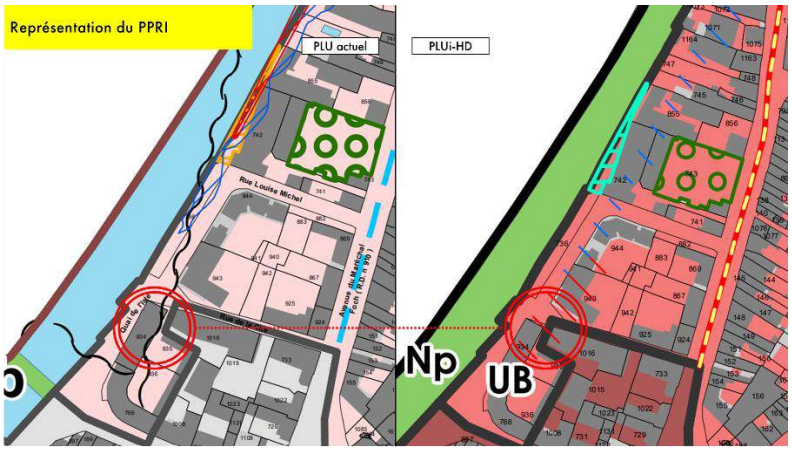
Il convient de supprimer la protection située le long de l'Isle le long des aménagements réalisés ou en projet entre le pont de Fronsac et le secteur des Dagueys, un cheminement piéton ayant été réalisé et ayant vocation à être prolongé.

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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 zonage – la représentation du PPRI

Le périmètre du PPRI défini sur le plan de zonage ne semble pas correspondre à celui défini dans le PLU communal (cf. figure ci-dessus). Il convient donc de veiller à ce que ce périmètre corresponde effectivement à celui du PPRI opposable sur la commune.



d. Le zonage – dispositions relatives au « recul végétalisé »

Sur le secteur couvert par l'OAP « Monsabert », un « recul végétalisé » est défini dans le règlement graphique. La commune s'interroge d'une part sur la pertinence d'une telle disposition graphique (au regard notamment du contenu de l'OAP) et sur la traduction réglementaire écrite associée à cette trame graphique. Il est donc demandé de supprimer cette trame graphique.

e. Le zonage – château de Cruzeau

Il est demandé qu'une zone A soit définie autour du château de Cruzeau et de ses dépendances, à l'instar de toutes les autres constructions situées en secteur Ap du PLUi-HD de sorte à permettre à ces constructions de réaliser à minima des extensions de l'existant (ce que ne permet pas le règlement du secteur Ap).

f. Le zonage – château du Pintey

Afin de permettre le développement d'un projet oenotouristique sur le château du Pintey, il est demandé la création d'un Stecal où seraient autorisées les nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique, de restauration et d'accueil du public.

g. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur le stationnement

Dans un souci de cohérence – et d'efficacité – avec les règles du PLU communal sur la zone UA, il est demandé de supprimer toutes dispositions réglementaires en matière de stationnement pour la zone UA. Les règles proposées dans le PLUi-HD risquent en effet d'être trop contraignantes pour l'établissement de nouvelles activités commerciales en centre-ville.

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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, les points suivants sont également à relever au sujet des règles sur le stationnement :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la règle imposant la création de 2 places par logement nouveau (page 24) ne semble pas cohérente avec l'article L 151-35 du code de l'urbanisme. Il est donc demandé de rester sur une obligation de 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux ;
- En page 24, le règlement indique que, pour le commerce de détail, le nombre de place de stationnement à créer ne pourra être inférieur à 2 places affectées à l'activité. Pour la zone UB, il semble trop contraignant d'imposer la réalisation d'au moins 2 places de stationnement pour le commerce de détail. Il est donc demandé de supprimer cette disposition.

h. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur les cours d'eau

Le règlement écrit et le règlement graphique introduisent des dispositions relatives au recul vis-à-vis de certains cours d'eau :

- Dans le règlement graphique, les abords de certains cours d'eau font l'objet d'une trame graphique mentionnant « un recul vis-à-vis des cours d'eau », sans distance définie ;
- Dans les dispositions générales du règlement écrit, il est indiqué que « sauf disposition plus contraignante spécifiée dans le règlement de la zone, toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture…) à l'eau doit être maintenue » (page 31).
- Dans le règlement de la zone UC, il est indiqué que « Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement ; dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, …) à l'eau doit être maintenue » (page 71).

Au-delà d'un besoin d'uniformiser les termes utilisés (ruisseau vs. cours d'eau) il est donc demandé d'harmoniser les règles pour que le recul puisse s'appliquer à partir de l'axe du cours d'eau. Par ailleurs, il semblerait nécessaire d'associer une prescription écrite à la représentation graphique dont la légende est « recul vis-à-vis des cours d'eau ».

Par ailleurs, pour les zones UA, UB et UC, le chapitre sur la « destination des constructions, usages des sols… » indique systématiquement que « Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, …) à l'eau doit être maintenu ».

Cette règle apparait mal rédigée pour au moins 2 raisons : elle ne précise pas ce qui est autorisé ou interdit, et elle renvoie à un tableau figurant en annexe qui n'existe pas. Il convient donc de revoir la rédaction de cette règle dans un souci de clarté et de précision.

i. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur les servitudes de mixité sociale

Le règlement graphique délimite, sur certaines emprises foncières, des secteurs soumis au respect de la programmation de logement locatif social. Or, le règlement écrit ne précise aucune programmation quantitative associée à ces secteurs.

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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, une production de logements locatifs sociaux est attendue sur les sites couverts par des OAP. A cette fin, les OAP mentionne d'ailleurs une programmation de logement locatif social comme principe et/ou programme soumis à compatibilité.

Dans un souci de cohérence et d'efficacité sur l'application de l'ensemble de ces dispositions, il serait souhaitable que le taux de logement locatif social attendu sur l'ensemble de ces fonciers stratégiques fasse l'objet d'une traduction précise dans le règlement écrit du PLUi-HD à l'instar de ce qu'il est défini en page 66 du règlement écrit pour la commune d'Izon.

Par ailleurs, pour l'ensemble des zones concernées par la taille minimale de logements, le règlement indique que « lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5. »

Cette précision n'apparait pas nécessaire et pourrait donc être supprimée.

j. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions relatives à l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Pour chaque zone U, le règlement précise que « L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale. »

Or, dans le chapitre 2.1.2 de chaque zone, il est systématiquement rappelé que les règles du PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division. Cette précision ne semble pas nécessaire et est de nature à introduire une fragilité pour les opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale. Il est donc demandé de supprimer ce paragraphe.

k. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur « la cuisine dédiée à la vente en ligne »

Il est demandé que cette sous-destination soit interdite en zone UB et en zone UC.

l. Le règlement écrit – zone UA – dispositions sur le commerce

Dans le double objectif de permettre la (re)création d'accès indépendant aux étages des immeubles du cœur de ville dotés d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de garantir un maintien de surfaces commerciales exploitables, il est demandé d'introduire la règle suivante dans le chapitre 2.1.1.2 de la zone UA : « Les changements de destination des rez-de-chaussée conduisant à la création d'une vitrine commerciale dont la largeur est inférieure à 2,5 m sont interdits (non comprise la largeur de l'accès au commerce). »

Par ailleurs, en page 38 du règlement, remplacer « les changements de destination des rez-de-chaussée […] sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat… » par « les changements de destination des rez-de-chaussée […] sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation d'artisanat et de commerce de détail… »

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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. Le règlement écrit – zone UC – dispositions sur le recul des constructions

Le règlement écrit stipule que, en secteur UCb, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit selon un recul maximal de 5 mètres. Il semble y avoir une erreur dans cette règle dans la mesure où le tissu urbain de la zone urbain suppose plutôt un recul minimal de 5 mètres. Il est donc demandé de modifier la règle en ce sens.

n. Le règlement écrit – zone 1AUhc+

Une procédure de modification simplifiée du PLU communal est en cours pour adapter les dispositions réglementaires au projet de requalification des résidences Peyronneau et Peyregourde, conjointement porté par les bailleurs sociaux Gironde Habitat et Domofrance, et la ville de Libourne mais également au développement immobilier prévu entre la résidence Peyronneau et l'avenue de l'Epinette.

Conformément à ce qui est inscrit dans la modification simplifiée n°3 du PLU, il est donc demandé de modifier le règlement de la zone 1AUhc+ du PLUi-HD pour :

- Réduire à 3 m le recul minimal que les constructions doivent respecter par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Supprimer l'application des bandes A et B sur les dispositions relatives à la hauteur des bâtiments pour fixer une hauteur maximale des constructions à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'ensemble des OAP indiquant la création de voies à double sens préconise une largeur d'emprise publique de 10 mètres. Cette disposition appelle 2 observations de la part de la commune :

- L'application de cette disposition n'est pas conforme au contenu du règlement écrit qui, sur ces zones, stipule que « l'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres » ;
- Il pourrait être préjudiciable d'évoquer une emprise « publique » dans la mesure où la plupart des opérations seront portées par des aménageurs privées et que, par conséquent, les voiries créées n'ont pas nécessairement vocation à être intégrées au domaine public de la commune.

Par conséquent, il est souhaité que la rédaction de ces dispositions soit revue dans toutes les OAP concernées pour rester conforme avec le règlement et sans engagement de la commune sur l'aménagement et la gestion de voies créées.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionne systématiquement une taille minimale d'opération. Or, il convient de préciser si les surfaces indiquées correspondent à une surface de plancher ou une surface au sol.

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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. OAP secteur « Monsabert »

La commune souhaite que le schéma d'orientation et d'aménagement soit modifié dans la mesure où une voie desservant le cœur de cet ilot, depuis la route de Saint-Emilion, est déjà existante. Le futur aménagement doit donc s'appuyer sur cet axe viaire existant pour desservir l'opération projetée.

Par ailleurs, sur cette OAP, il apparaît nécessaire de préciser que le raccordement de l'opération avec la rue du général Monsabert ne pourra être réalisé que sous la forme d'un cheminement doux.

b. OAP secteur « Montaudon »

La commune souhaite supprimer la mention relative à l'obligation de réaliser un repérage des arbres remarquables existants sur le site. En effet, il apparait que cette disposition n'a pas de valeur réglementaire et qu'elle est de nature à fragiliser la réalisation d'un éventuel projet sur ce site.

c. OAP secteur « Doumayne »

Page 279, une erreur dans la dénomination des voies est à noter dans la partie « principes de circulation / voies » : remplacer « des accès sont à créer depuis la rue de Barreau » par « des accès sont à créer depuis la rue de Boyer ».

d. OAP secteur « chais »

La commune souhaite modifier le contenu de certaines orientations qui n'apparaissent pas adaptées aux ambitions de la ville sur ce secteur :

- p. 281 : remplacer « l'objectif est de reconstituer un maillage urbain permettant de redéfinir des îlots dont la vocation ne sera plus celle d'activités de stockage » par « l'objectif est d'assurer la reconstitution d'un maillage urbain au fur et à mesure du départ des activités de stockage »
  Cela apparait en effet important dans le signal politique donné, dont l'intention n'est pas de supprimer les activités de stockage du site contrairement à ce que la première écriture pourrait laisser entendre.
- Remplacer « environ 240 logements sont programmés et à répartir (…) » par « environ 240 logements pourront être développés, répartis dans différentes tranches ».
  La première écriture laisse à penser que 240 logements sont déjà programmés sur le secteur, ce qui n'est pas le cas.
- p.283 : dans le même esprit, remplacer « la vocation principale du secteur est d'assurer une reconversion progressive du site (…) vers un plus fort niveau de résidentialisation » par « la vocation du secteur UAch est d'accompagner la reconversion du site vers un plus fort niveau de résidentialisation ».
- p. 284, condition d'ouverture à l'urbanisation : il est indiqué une surface minimale d'ouverture à l'urbanisation de 790M² par tranche. Il convient de préciser s'il s'agit de surface au sol ou surface de plancher. Par ailleurs, la commune s'interroge sur la manière dont le chiffre de 790M² a été défini.
- Il est enfin demandé de supprimer la phrase suivante « une vigilance sera portée (…) permettant d'atteindre l'objectif quantitatif de logements attendu ».

Chaîne d'intégrité du document : 9B 18 7E F5 A2 55 10 0A 91 F2 B5 A7 3C E9 5B 54
Publié le : 07/04/2025
Par : Philippe BUISSON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/592072

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 emplacements réservés

Pour des raisons techniques et opérationnelles, il est demandé de redessiner une partie l'emplacement réservé n°5 comme ci-dessous :

Il est également demandé de supprimer la partie de l'emplacement réservé n°7 détourée sur l'image suivante :

En effet, sur ce secteur, il est acquis que l'élargissement de l'avenue de l'Epinette n'est pas compatible avec la préservation et la valorisation du cadre de vie bâti existant, en particulier l'existence des jardinets à l'avant des échoppes situées le long de la voie.

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

Garnier Elodie

De: Grellat Odile
Envoyé: mardi 4 mars 2025 09:33
À: Nardou Elisabeth; Garnier Elodie
Objet: TR: PLUi-HD
Pièces jointes: délibération PLUiHD.pdf

Bonjour

Pouvez-vous enregistrer ce courriel et sa pj à l'urbanisme
Il devrait y avoir plusieurs retour de ce genre puisque les 45 communes ont été invitées à délibérer sur le PLUi-HD
Merci beaucoup
Odile

De : . MAIRIE DE MARANSIN <mairie.de.maransin@orange.fr>
Envoyé : lundi 3 mars 2025 16:50
À : Grellat Odile <ogrellat@lacali.fr>
Cc : Escoffier Sylvie <sescoffier@lacali.fr>; Maufront Benjamin <bmaufront@lacali.fr>
Objet : PLUi-HD

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre délibération concernant l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUI-HD) de la Cali.

Vous en souhaitant une bonne réception.

Cordialement

Le secrétariat

Nouvelle adresse mail
mairie@maransin.fr

Mairie de Maransin
38 Le Bourg 33230 MARANSIN
05.57.49.41.15

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

Publié le 3 03 2025
ID : 033-213302649-20250228-2025_28_02_001-DE

COMMUNE DE MARANSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de conseillers :	
En exercice	: 13
Présents	: 7
Votants	: 10
Pouvoirs	: 3

L'an deux mil vingt-cinq, le 28 février, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de MARANSIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard Bacci, Maire.
Date de convocation : 21 février 2025

Présents : M. Bernard Bacci (procuration de M. Wilfrid Verdier), Mme Michèle Autier, M. Jean-François Blanchet, M. Olivier Garceau, Mme Virginie Morel (procuration de Mme Sabrina Mary), M. Julien Sabourdy (procuration de Patrice Deleu), Mme Nicole Arnaud,

Absents excusés : M. Patrice Deleu (procuration à M. Julien Sabourdy), Mme Karine Ginet, Mme Patricia Laurent, M. Patrick Chevrier, M. Wilfrid Verdier (procuration à M. Bernard Bacci), Mme Sabrina Mary (procuration à Mme Virginie Morel)

Secrétaire de séance : Mme Autier Michèle

N°2025-28-02-001

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

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

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le [illegible] renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilien[illegible]

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-18-10-001 du Conseil Municipal de Maransin actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 18 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation 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

- un document stratégique définissant, dans une approche collective, les orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

1) anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
2) passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

3) favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
4) renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles

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

Publié le 3 03 2025
ID : 033-213302649-20250228-2025_28_02_001-DE

d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le ré
zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le réglement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération 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

Publié le 3.03.2025
ID : 033-213302649-20250228-2025_28_02_001-DE

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté d
intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de m

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Vote :
Pour : 10 Contre : 0 Abstention : 0
Adopté à l'unanimité

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Ainsi fait et délibéré en séance publique, les jour, mois et an que dessus.

Pour Extrait conforme
Le 3 mars 2025
Bernard Bacci
Maire

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

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MOULON

2025-014

En exercice : 14
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mille vingt-cinq
le vingt mars
le Conseil Municipal de la commune de MOULON, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Renaud CHALENGEAS, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 14 mars 2025.

Présents : MM. CHALENGEAS - Mme FARNIERE - CLEMENCEAU - Mme BROUSTE – DEROSE - GAUTEY - LACOSTE - Mme EBERHARDT - Mme MAGNAN - Mme CHOLET - M. OBRY.

Absents excusés : M. LE ROY - Mme DEVILLE - Mme KAMGA KUATTE.
Madame Cindy MAGNAN été nommée secrétaire de séance.

Objet : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

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

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1710 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-173 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-093 du Conseil Municipal de MOULON actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 24 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-176 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD 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

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » :
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du 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

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L 153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la

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

CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,
- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.
Pour copie conforme.

Le Maire
Renaud CHALENGEAS

La secrétaire de séance
Cindy MAGNAN

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

MAIRIE DE NERIGEAN

Département de la Gironde - Canton des Coteaux de Dordogne
25 Route de la Souloire
33750 Nérigean
Tél. : 05.57.24.52.70 – Fax : 05.57.55.89.55
E-Mail : mairiedenerigean@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU QUATRE MARS DEUX MILLE VINGT-CINQ

DATE DE CONVOCATION : 25/02/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :
EN EXERCICE : 13
PRESENTS : 12
POUVOIR : 01

L'an deux mil vingt-cinq le quatre mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à la mairie en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jean-Luc LAMAISON, Maire.

Etaient présents : Monsieur LAMAISON Jean-Luc, Maire, M. MERIT Luc, Mme FEIJOO Françoise, M. GARUZ Claude, M ; JOUSSEIN Jean-Max- adjoints, - Mesdames AUZAREL Emmanuelle, MIGUEL AFONSO Céline, Messieurs COUREGE Matthieu, HOUELBEC Mickaël, LOMAZZI Bernard, LURTON Jérémie, PARENTEAU Jean-Louis - membres du conseil municipal.
Absente excusée ayant donné pouvoir : Madame SEVAJOLS Emilie à Monsieur LURTON Jérémie
Secrétaire de séance : MERIT Luc, élu Secrétaire de Séance à l'unanimité.

Délibération n° 08-2025 : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

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

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L
à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°43-2024 du Conseil Municipal de Nérigean actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 01/10/2024;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble 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

- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité soc… répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

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

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du [illegible] Urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agri[illegible] prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'État et sa publication. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré en mairie,
Les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures

Le Maire,
Jean-Luc LAMAISON

NB VOTANTS : 13	**POUR : 13**	**CONTRE : 0**	**ABSTENTION : 0**

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 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

MAIRIE

DE

POMEROL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE POMEROL

SEANCE DU JEUDI 03 AVRIL 2025

Nombre de conseillers élus : 15
Nombre de membres présents :
Nombre d'exprimés :

Le trois avril de l'an deux mil vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal de POMEROL, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de POMEROL, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BARBEYRON, Maire.

Présents :
M. BARBEYRON, maire,
Mme BARREAU, M CALLEGARIN, M. MAILLET, Mme RAYNIER adjoints,
M. BODO, M. FARON, M. HENRY, M. LESPINASSE, Mme LAJUS, M. RICHARD,
conseillers municipaux.

Absents :
M. LUTARD donne procuration à Mme BARREAU,
M. PETIT donne procuration à M. le Maire,
Mme SALASC donne procuration à Mme RAYNIER,
Mme BANNES.

Secrétaire de séance : M. MAILLET

Date de convocation : 27 mars 2025

2025/14 - 03.04/07
ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

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

ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activit économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 2024/25 – 07.10/06 du Conseil Municipal du 07 octobre 2024 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 07 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 14/29 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD 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

ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

1) anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
2) passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

3) favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
4) renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

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 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habi
définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection 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

ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de [illegible] consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par :
13 voix POUR, 0 voix CONTRE, 1 ABSTENTION (M. CALLEGARIN)

- **DONNE un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**

- **COMMUNIQUERA cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire,
- *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la Publication aux dates sus citées,*
- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

Fait à Pomerol le 03 avril 2025
Pour expédition conforme,

Certifié exécutoire,
Reçu en sous-préfecture le
Publié ou notifié le

Le(la) Secrétaire de Séance,
M. Pierre MAILLET

Jean-Luc BARBEYRON,
Maire de POMEROL

MAIRIE DE POMEROL (Gironde)

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 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
ID : 033-213303282-20250403-DEL2025040307-DE

REMARQUES ANNEXEES - DELIBERATION n° 2025/14 - 03.04/07

« ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI »

Commune de POMEROL

Page 76 : erreur de conjugaison
« des nuanciers encadrent » (pas « encadre »).

Page 78 : article 2.3.2.2.4
Il devait être spécifié que cet article ne serait pas applicable à Pomerol. Cela n'a pas été pris en compte dans l'arrêt du projet du PLUI-HD
En effet, les volets roulants (vus du domaine public) sont interdits sur le domaine communal (page 76). A cet effet, la quasi-totalité des volets existants sont donc battants et comportent des barres ou des écharpes, ce qui est interdit en page 78.
Cet article est donc inapplicable en l'état pour la commune de POMEROL.

Page 80 :
Il est écrit : « La Commune de Pomerol déroge aux paragraphes précédents ».
Ne devrait-t-il pas être écrit « La Commune de Pomerol déroge au présent paragraphe » (puisque spécifié en bas du paragraphe 2.3.2.3.1.) ?

Page 81 :
La collectivité avait sollicité une dérogation totale. Il a été spécifié que cette dérogation pourrait se faire « sous réserve de justifications techniques ».
Ceci risque d'être une source de contentieux dans l'avenir dans l'instruction des dossiers d'urbanisme de la commune de POMEROL.

Page 204, 205, 206 : erreur de conjugaison
« des nuanciers encadrent » (pas « encadre »)

Pomerol, le 03 avril 2025

Le(la) Secrétaire de Séance,
M. Pierre MAILLET

Jean-Luc BARBEYRON,
Maire 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

Envoyé en préfecture le 17/03/2025
Reçu en préfecture le 17/03/2025
Publié le
ID : 033-213303324-20250312-2025_012-DE

Commune de Porchères

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :		
En exercice :	12	
Présents :	08	
Votants :	11	
Pouvoirs :	03	
Votes :		
	Pour :	11
	Contre :	00
	Abstention :	00

L'an deux mille vingt-cinq, le douze du mois de mars, à vingt heures zéro minute, le Conseil Municipal de la commune de PORCHERES (Gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur REDON David, maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 05/03/2025
Etaient présents : MM David **REDON**, maire ; Christian **AÏÇOBERRY**, Alexandre **FARENZENA**, Mme Bernadette **BOUFFARD-GOURLOT**, adjoints ; Mmes Dominique **GARDÈRE**, Simone **BEZIER**, Pascale **MAURIN**, M. Amaury **GOUEDO**.
Pouvoir(s) : de Mme Christiane **BERGÈRE** à Bernadette BOUFFARD-GOURLOT ; de M. Jean-François **BOLÉAT** à Christian AÏÇOBERRY ; de Mme Valérie **NIOTOU** à Alexandre FARENZENA.
Etai(en)t excusé(e)s : /
Etai(en)t absent(e)s : M. Mathieu **BARENOT**.
Secrétaire de séance : Dominique GARDÈRE.

Délibération n° 2025/012
OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 ;
Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités ;
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » ;
Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
Vu la délibération n° 2017-05-142 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses communes membres ;
Vu la délibération n° 2021-09-215 - 1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de La CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;
Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

Certifié exécutoire le : 12 MARS 2025
Reçu en sous-préfecture le : 17 MARS 2025
Publié ou notifié le : 17 MARS 2025

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

ID : 033-213303324-20250312-2025_012-DE

Commune de Porchères

Vu la délibération n° 2024-09-254 - 1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de La CALI ;
Vu la délibération n° 2024-043 du Conseil Municipal de Porchères actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 9 octobre 2024 ;
Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
Vu la délibération n° 2025-02-003 - 1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de La CALI ;

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante ;

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- Un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de La CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- Un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- Un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de La CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- Anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- Passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- Préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- Faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- Renforcer l'attractivité des centralités de La Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi / habitat / commerces et services ;
- Renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de La CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

Certifié exécutoire le : 12 MARS 2025
Reçu en sous-préfecture le : 17 MARS 2025
Publié ou notifié le : 17 MARS 2025

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

Envoyé en préfecture le 17/03/2025
Reçu en préfecture le 17/03/2025
Publié le
ID : 033-213303324-20250312-2025_012-DE

Commune de Porchères

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;
- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;
- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;
- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils Municipaux des communes membres de La CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de La CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

- Aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement

Certifié exécutoire le : 12 MARS 2025
Reçu en sous-préfecture le : 17 MARS 2025
Publié ou notifié le : 17 MARS 2025

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

Envoyé en préfecture le 17/03/2025
Reçu en préfecture le 17/03/2025
ID : 033-213303324-20250312-2025_012-DE

Commune de Porchères

agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi-HD arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés
- **Donne** un avis favorable au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,
- **Communiquera** cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et sa publication.

Pour extrait conforme,
Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus.
Le Maire, David REDON.

MAIRIE DE PORCHÈRES
33660

Certifié exécutoire le : 12 MARS 2025
Reçu en sous-préfecture le : 17 MARS 2025
Publié ou notifié le : 17 MARS 2025

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le préfecture le 31/03/2025
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Publié le 31/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20250301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

OBJET : DELIBERATION PORTANT SUR ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI DEL20250301

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,
VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,
VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;
VU la délibération n°2021-09-215--1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

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

Publié le 31/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20250301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;
VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;
VU la délibération n° DEL 20241012 du Conseil Municipal de Puynormand actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du22 octobre 2024;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
VU la délibération n°2025-02-003 - 2/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire 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

Publié le 21/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20250301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 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

Publié le 31/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20250301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le préfecture le 31/03/2025
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Publié le 31/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20260301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de 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

Publié le 31/03/2025
ID : 033-213303472-20250318-DEL20250301-DE

ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MAIRIE de PUYNORMAND 33660

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice 11
Présents 09
Votants 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de mars,
Le Conseil Municipal de la commune de PUYNORMAND (gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Mireille BERNEDE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/03/2025
Étaient présents : Mme BERNEDE Mireille, Mrs LAGARDE Pierre et LOBIT Michel, Mmes GARNIER Maryline, LOBIT Véronique, Mrs BITARD Jacques, MAHCER Christophe, PASCAL Christophe, LUCOT Cédric
Étai(en)t absent(es) :
Étai(en)t excusé(es) : /
Procurations : Mr BRUN Yannick à Mme BERNEDE Mireille;
Mme BONNEAU Julie à Mr MAHCER Christophe;
Secrétaire de séance : Madame Maryline GARNIER

****

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

****

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé la Maire et le Secrétaire de séance.

Pour copie conforme
Puynormand,
Le 31 mars 2025
La Maire,
Madame BERNEDE Mireille

MAIRIE DE PUYNORMAND 33 (GIRONDE)

Certifié exécutoire : 31/03/2025
Publié ou notifié le : 31/03/2025

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de la GIRONDE

Commune de SABLONS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE

Séance du 06 mars 2025

Date de convocation : 27/02/2025

Nombre de Conseillers : 15

En exercice : 13

Présents : 8

Votants : 11

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 mars à 20 heures 30, le Conseil municipal de la commune de Sablons, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaires à la mairie sous la présidence de M. Jean-Claude ABANADES, Maire.

Présents :
Adjoints : Francine TREBUCHAIRE, Sylviane DAILLY.
Conseillers : Grégory GADEM, Natacha D'ASCANIO, Jean-François MOUILLOT, Bruno ALEXANDRE, Dominique PHILIPPEAU.

Absents excusés : Sylvie LLADO (pouvoir à Francine Trébuchaire), Karine LABASSA (pouvoir à Sylviane Dailly), Sophie ALOE (pouvoir à Natacha D'Ascanio), François BOLLIER, Joris BRUCHET.

Secrétaire de séance : Sylviane DAILLY.

DÉLIBERATION

N° 04 - 2025 : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques :

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ,

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°33-2024 du Conseil Municipal de Sablons actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 24 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

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

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

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 Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communeutaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

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 personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

VOTE : POUR 10 CONTRE 0 ABSTENSION : 1 (M. Alexandre)

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Le Maire.
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour, au siège de la collectivité, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.
Pour copie conforme,

Le Maire
Jean-Claude ABANADES.

MAIRIE DE SABLONS
R.F.
33 GIRONDE

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DELIB_2025_6
Classification 2 .1.2

L'an **DEUX MIL VINGT CINQ, le VINGT HUIT MARS,**
Le Conseil Municipal de la commune de Saint Antoine sur l'Isle dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Paquerette PEYRIDIEUX. Maire

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 mars 2025

PRÉSENTS : Paquerette PEYRIDIEUX, Maire - Annick SAMSON, 1ère Adjointe - Wilfried RIBÉRAUD, 2° Adjoint - Sébastien MARCHEIX, 3° Adjoint - Nicole DUFOSSÉ - Jean-Jacques FUNK – Véronique BAUDRY – Yannick MALÈVRE - Edith NAUZE - Jackie BRUNEL, Conseillers Municipaux

ABSENTS : Patrick DEBOT FUSEAU, Conseiller Municipal
Didier GADEAUD, Conseiller Municipal
Sébastien CLAVET, Conseiller Municipal

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Edith NAUZE

OBJET : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,
VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,
VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,
VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

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

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;
VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;
VU la délibération n° 2024_34 du Conseil Municipal de Saint Antoine sur l'Isle actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 25 octobre 2024 ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du 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

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémenta[illegible]

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'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

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Pour copie conforme,
Saint Antoine sur l'Isle, le 31 mars 2025

La Secrétaire de Séance,

Edith NAUZE

Le Maire,

Paquerette PEYRODIEUX

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

Département:
Gironde
Arrondissement:
Libourne:
Commune:
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE

EXTRAIT N° 25.0313
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
En exercice	12
Présents	10
Absents	2
Représentés	2
Votants	11
Pour	7
Contre	0
Abstention	4

L'an deux mil vingt-cinq, le six mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE dûment convoqué, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Madame Martine LECOULEUX, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 25 février 2025
Présents : Mme LECOULEUX Martine, Maire, MM. MESNIER David, BERJONNEAU Jacques, Mme PILLET Anne-Sophie, M. ARNOUD Alain, adjoints, M. COUTAUD Yannick, Mme CABIROL Sandrine, MM. BRULATOUT Damien, LAFOURCADE Jean-Claude, HORRU Jean-Michel, conseillers municipaux
Absents/Excusés : MM. NOEL Michel (pouvoir à LECOULEUX Martine), MICHENAUD Christophe
M. COUTAUD Yannick a été élu secrétaire

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

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

ID : 033-213303852-20250415-250314ARRPLUI-DE

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°24 1046 du Conseil Municipal de Saint-Christophe-de-Double actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 17 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

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

ID : 033-213303852-20250415-250314ARRPLUI-DE

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 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
ID : 033-213303852-20250415-250314ARRPLUI-DE

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

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

ID : 033-213303852-20250415-250314ARRPLUI-DE

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés, POUR 7 VOIX - CONTRE 0 - Abstentions 4 *(Mmes PILLET Anne-Sophie, CABIROL Sandrine, MM. HORRU Jean-Michel, LAFOURCADE Jean-Claude)* :

- DONNE un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;

- COMMUNIQUERA cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la commune ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Affiché le 7 mars 2025
Pour copie conforme, en Mairie, le 7 mars 2025

Le Maire

MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE * 33230 *

Martine LECOULEUX

Le secrétaire de séance

Yannick COUTAUD

MAIRIE - N° 46, LE BOURG - 33230 SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE
Ouvert du lundi au jeudi de 9 à 12 h et 14 à 18 h et le vendredi de 9h à 12h
Tél. : 05 57 69 51 11 – e-mail : communedestchristophededouble@orange.fr

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

Département:
Gironde
Arrondissement:
Libourne:
Commune:
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE

ANNEXE
A LA DELIBERATION N° 25.0313
DU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

L'envoi du projet de plan de zonage ainsi que de la première version du règlement d'urbanisme appellent les remarques et observations suivantes de la part du Conseil Municipal :

- Dans le Bourg, le conseil municipal souhaite sur des terrains dont la commune est propriétaire, sécuriser l'arrêt de bus d'une part, et agrandir la zone du stade pour un aménagement ultérieur, d'autre part.

- Autour du groupe scolaire 'Rosa Bonheur', le conseil municipal demande à réserver, en cas de vente, une bande de circulation d'environ 4 mètres pour désenclaver les bâtiments.

- Il demande également un emplacement réservé pour rétablir une ancienne voie de circulation condamnée par le propriétaire, qui désenclavait la place centrale du Bourg, et la possibilité d'étudier un rond-point en centre bourg.

- Par ailleurs, le conseil municipal demande que les règles d'urbanisme à appliquer en ruralité ne soient pas identiques à celles des espaces agglomérés citadins, notamment quant à la surface nécessaire pour bâtir une maison d'habitation.

- La protection nécessaire des paysages ne doit pas entrainer l'abandon ou la destruction d'un rare bâti isolé souvent de caractère, ni l'impossibilité de construire des bâtiments liés à des activités agricoles, ceci afin de ne pas conduire à l'atrophie de nos communes. Le changement de destination doit être possible.

- Sur le projet présenté, il est noté une zone N sur la quasi-totalité du territoire. La commune est effectivement classée forestière, et si les espaces boisés sont présents sur une grande partie du territoire, les possibilités pour de rester vivre 'au pays', et de développer la commune doivent être maintenues.

- La préservation des espaces agricoles est bien évidemment à privilégier, mais peu d'agriculteurs vivent encore sur la commune. Il est constaté de fait que lors de la vente d'exploitations agricoles, elles deviennent souvent des résidences secondaires en bloquant l'exploitation des terres attenantes.

- Concernant le volet Déplacement / Mobilité du PLUI : une aire de covoiturage 'informelle' existe sur la place de la supérette API pour des voitures individuelles dont les conducteurs partent travailler ensemble. Cet emplacement peut être maintenu, de dimension suffisante, il reste très accessible. Une aire de stationnement CALIVELO pourrait être ajoutée en lien avec la fréquentation du centre nautique, et le départ de sentiers du plan départemental de randonnées.

Fait en Mairie, le 7 mars 2025

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

COMMUNE DE SAINT CIERS D'A

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de conseillers :
En exercice : 11
Présents : 6
Votants : 7

L'an deux mille vingt cinq, le lundi dix mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de **SAINT CIERS D'ABZAC**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Mr **GACHARD Lionel**, Maire.

Date de convocation : **26/02/2025**

PRESENTS : Lionel GACHARD, Félix DIOSO, Yann-Mikaël LAFFERRIERE, Isabelle MARIOU, Aurélien NEGRE, Cécile ABOUDARAM.

ABSENTS EXCUSES : Kléber AUDINET (pouvoir donné à Lionel GACHARD), Jean-Louis MICHEL, Michel SONET, Sandra NEUVILLERS, Laëtitia FERNANDEZ.

SECRETAIRE DE SEANCE: Yann-Mikaël LAFFERRIERE.

Délibération N° 2025 / 14 : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

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

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence [illegible] Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°2024-55 du Conseil Municipal de Saint Ciers d'Abzac actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 14 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités intra et extra Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes

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

communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du P[illegible]. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par le[illegible]

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

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 personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences p[illegible] au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputé[illegible] d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté.

- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Votes : Pour : 7 Contre : 0 Abstention : 0 **Adopté à l'unanimité**

Ainsi fait et délibéré en séance publique, les jour, mois et an que dessus.

Pour Extrait conforme,
Le 11/03/2025

Le Maire,
Lionel GACHARD

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.
Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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

DELIBERATION

L'an deux mille vingt-six, le 10 mars 2025, le Conseil Municipal s'est réuni à neuf heures, après convocation régulière en date du 4 mars 2026, en session ordinaire à la Chartreuse à BOMA sous la présidence de son Maire, Madame Fabienne LONTENEAU

Présents : Fabienne Lontoneau, Pascal Perault, Colette Lagarde, Eric Nicoletti, Michèle Dougé, Marc Lagarde, Myriam Chevaud, Michel Dumas, Marie-France Bertrommé, Catherine Carrara, Sarah Mora, Olivier Hanot, Sébastien Laborde, Celine Gomes-Zeferino, Christia Adelin, Frédéric Perron, Thierry Lafaye, Claude Pe Jigou, Danièle Mouchebeuf-Nanor, Claude Soudry, Sylvie Bourre, Gérald Decaestecker, Brigitte Drumont-Raymond.

Absent ayant donné procuration : André Gillard à Danièle Mouchebeuf, Emmanuel Ribereau à Céline Gomes-Zeferino

Absents : Henri-Noël Tuffery-Camous, Pascal Raymond, Erwan Heliot-Varin, Valérie Delan

En exercice : 29
Présents : 24
Votants: 24

Madame Marie-Claude Soudry est nommée secrétaire de séance. Madame le Maire constate que le quorum est atteint et ouvre la séance à 19h00.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Délibération 07-03-2025 : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3 ; L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

Vu la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

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

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité d[illegible]

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 191 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-60, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 153-59 et R. 153-1 à R. 153-22;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 4 octobre 2016,

VU la délibération n°2017-05-112 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres,

VU la délibération n°2021-09-315-1710 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public,

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024 à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD,

VU la délibération n°2024-09-254-1378 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI,

VU la délibération n°0210-2024 du Conseil Municipal de Saint-Denis-de-Pile actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 29 octobre 2024,

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt,

VU la délibération n°2025-02-003 - 1/3 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI,

VU les documents projet composant le projet de PLUi-HD annexés à la présente délibération,

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

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté lors

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les capacités et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement commercial et mobilité.

- un document à portée juridique et réglementaire définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- Anticiper la croissance du territoire du fait du rapprochement de la Métropole bordelaise et de l'afflux démographique pouvant en résulter vers ces territoires voisins ;
- Passer d'une attractivité subie à une attractivité choisie ;
- Préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- Faciliter les mobilités internes et externes ;
- Renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- Favoriser la diversité fonctionnelle, sociale, générationnelle, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat comme vecteurs de proximité ;
- Renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2026, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 49 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de construction, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire sur l'horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

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 Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Dépl
POA « Habitat » a pour objectif de définir à l'échelle intercommunale et l
construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la pr
dans le domaine des transports et de la mobilité.

• Les règlements graphiques et écrits qui délimitent d'une part les zones urbaines ou à urbaniser, agricoles et les zones naturelles ou forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et contenant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD dans son intégralité et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, conformément à la note du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté sera rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en amont (articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme). Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera soumis, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les trois mois de leur saisine, ou plus tard à l'issue de ce délai, après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, cet avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées

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

A l'article L 141-1 du Code de l'environnement pour en consulter à leur do... application des dispositions de l'article L 132-12 du code de l'urbanisme

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de ... arrêté le 12 juin 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré

- Donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération;

- Communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

VOTE : 24
Pour : 24
Contre : 0
Abstentions : 0
Adopté à l'unanimité
Le Maire,
- rappelle que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de son caractère exécutoire après transmission au représentant de l'Etat et sa publication.

Fait et délibéré à Saint Denis de Pile

Le 10 mars 2025

Le Maire,

Fabienne FONTENEAU

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Affiché en Mairie le 11 mars 2025

MAIRIE DE SAINT-DENIS-DE-P... 33910 (Gironde)

ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MARS 2026 PORTANT AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE SUR LE PROJET DE PLUI-HD ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA CALI LE 12 JUIN 2025

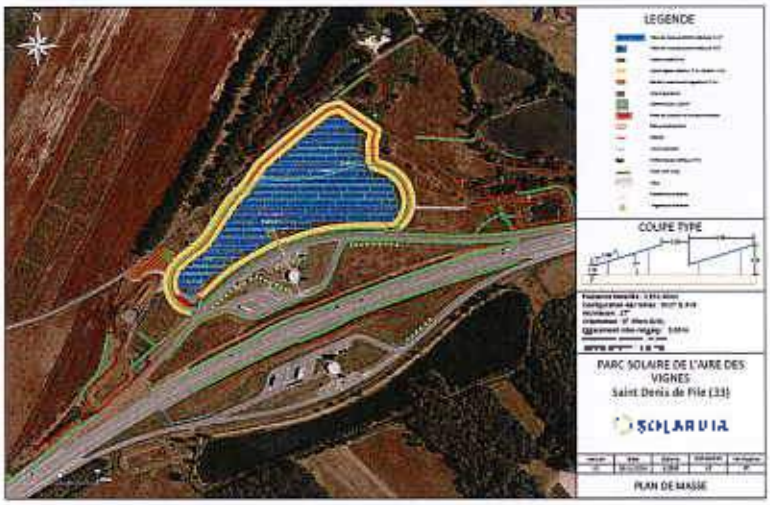
Le Conseil Municipal de la Commune de Saint Denis de Pile émet les remarques suivantes sur le projet de PLUI-HD.

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

Création d'un parc photovoltaïque sur l'aire de services aire « des Vignes » de l'a

Vinci Autoroutes et sa filiale Solarvia ont présenté un projet de création d'un parc photovoltaïque avec étude environnementale.

Le périmètre d'étude portait initialement sur une surface de 10 ha. Pour tenir compte des enjeux environnementaux, le projet de parc photovoltaïque a été ramené à une surface d'environ 5 ha, les enjeux environnementaux ayant été principalement évités dans le cadre de la séquence Eviter-Reduire-Compenser.



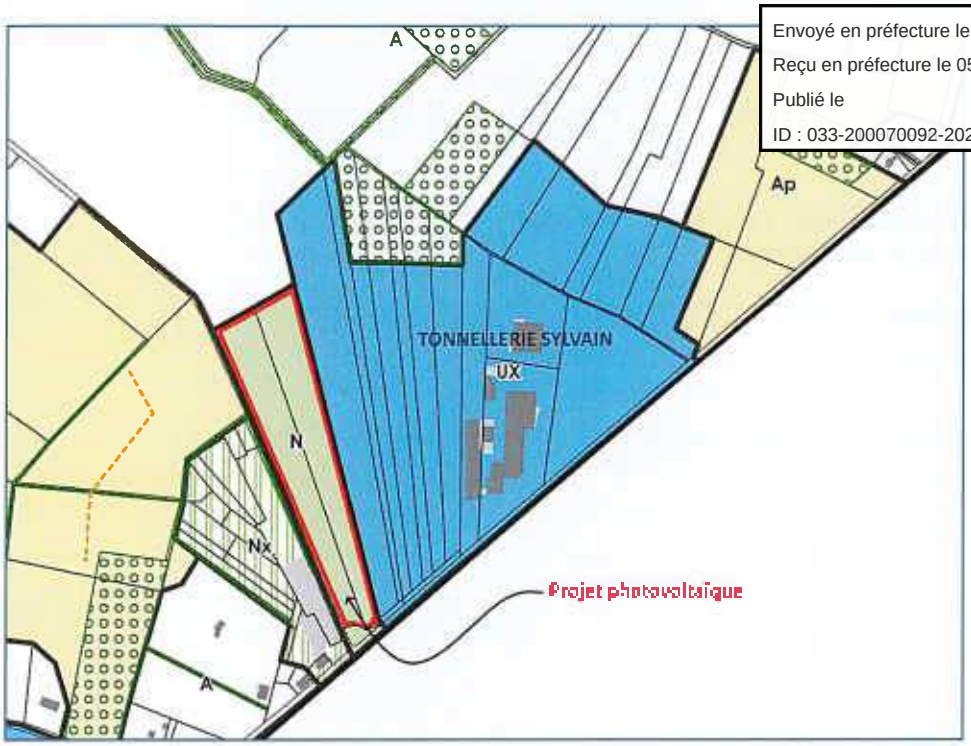
La Commune soutient ce projet et a demandé l'inscription sur le plan de zonage du PLUi-HD d'une zone permettant les installations d'énergie renouvelable sur le périmètre concerné, zonage qui n'a pas été accepté le projet de PLUi-HD classe ces terrains en zone agricole protégée qui interdit les installations photovoltaïques.

Le Conseil Municipal demande donc un réexamen de ce classement et propose à la CALI, pour ce faire, de se référer au dossier d'étude préalable déposé par SO. ARVIA dans le cadre de la concertation. Avec un zonage qui autorise les installations photovoltaïques, le porteur de projet pourra envisager un dépôt de demande d'autorisation et mener l'ensemble des études exigées au titre de la protection de l'environnement.

Création d'un parc photovoltaïque sur ces terrains dégradés (entreprise Tonnellerie Sylvain):

L'entreprise Tonnellerie Sylvain porte un projet de création d'un parc photovoltaïque sur ses terrains dégradés (parcelles comportant un site de dépôts anciens remblayés) sur une surface de 3,6 ha environ.

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

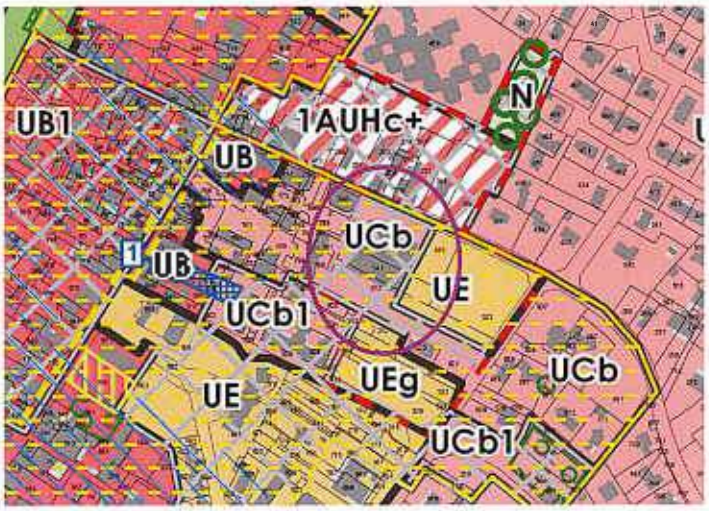


Les terrains dégradés sont des espaces recherchés pour des projets de cette nature.

La Commune soutient ce projet et a demandé l'inscription d'une zone sur le plan de zonage du PLU-H, permettant les installations d'énergie renouvelable sur le périmètre concerné, zonage qui n'a pas été accepté. Le projet de PLU-HD prévoit ces terrains en zone naturelle qui n'autorise pas explicitement ces installations photovoltaïques.

Le Conseil Municipal demande un réexamen de ce classement et propose à la CAU d'y insérer une zone qui autorise les installations photovoltaïques.

Création d'une opération sociale dans la zone UCb du bourg



Dans le respect des obligations de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux, la zone UCb du bourg est destinée à l'accueil d'une résidence locative sociale. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est également prévue sur ce secteur à cet effet.

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 ce faire et de contraindre ces opérations sociales, le règlement écrit du PLUi [illegible] à vocation sociale (zones à urbaniser, des dispositions dérogatoires au dérogatoire n'est admis dans la zone « Cimetière »).

La Commune demande au conseil constitutionnel de juger que les articles suivants du PLUi-HD, y dissociant l'exigence s'applique pour les opérations sociales :

- Aux surfaces minimums de stationnements (STL) § 2.3.1.2.2 a)
- Aux implantations par rapport aux voies § 2.3.2.1.1 a)
- Aux implantations par rapport aux limites séparatives § 2.3.2.1.2 a)
- Aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres
- A l'emprise au sol mais la dérogation pour les opérations sociales est bien prévue et acceptable)
- Aux règles de hauteur § 2.3.2.1.5
- Aux règles de pleine terre § 2.3.2.3.1

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
33 - GIRONDE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers

- en exercice	19
- présents	15
- votants	18
- absents	4
- exclus	0

Date de convocation : 18 mars 2025

Date d'affichage : 18 mars 2025

Objet
Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la Cali

De la commune de SAINT GERMAIN DU PUCH

Séance du 24 mars 2025 à 18 heures 30

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :

M. TOSI François

Étaient présents :
BONNEFON Maria, LAVEAU Michel, VAUNA LAGARDE Rachel, MORIN Antony, OLIVIER Valérie, MEIRINHO Victor, VIANDON Catherine, CHABANAIS Guy, LOUBET Frédéric, CONGAUD Patrick MARTIN SAINT LEON Anne, FAURIE Gilles, JOUGLET SUEUR Agnès, FONTAN Bruno, MONTEPINI Olivier
Absents excusés : DELBURG Isabelle, BORE Jeanne Chantal, ROGER Sandrine, ROMAIN GIRARDEAU Laetitia
Procurations de DELBURG Isabelle à LAVEAU Michel, de ROMAIN GIRARDEAU Laetitia à OLIVIER Valérie et de ROGER Sandrine à FONTAN Bruno

Secrétaire de séance :

Mme BONNEFON Maria

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation

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

territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la lui n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 a L. 153-30. R. 104-28 à R. 104-33. R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215 - 1710 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-251-173 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération du Conseil Municipal de ST GERMAIN DU PUCH actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et

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

de développement durables du PLUi-HD et du

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération.

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante.

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur

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

développement rayonne sur l'ensemble d

- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ,

- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans :

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité :

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

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

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage [illegible] réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs

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

compétences propres, au plus tard trois mois après [illegible] arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Commentaire de l'adjointe à l'urbanisme Valérie OLIVIER :

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois

- un document qui traduit les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour les futures demandes d'autorisations d'urbanisme. Il fixe les règles générales et particulières en matière de construction à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal
Le PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 22 septembre 2021 poursuit les objectifs suivants :

• anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
• passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
• préserver et valoriser l'identité du territoire ;
• faciliter les mobilités intra et extra CALI ;
• renforcer l'attractivité des centralités de la CALI
• favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
• renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.
Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur les communes.
Le PLUi-HD comprend plusieurs documents :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;
• Le PADD qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;
• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui

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

définissent les intentions et orientations d'aménagement de développement;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• **Les règlements graphiques et écrits,** qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers selon un rapport de stricte conformité.

sont également opposables aux tiers, les OAP. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit en respecter l'esprit

En application de l'article L 153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 15 communes en version dématérialisée le 6 février 2025 préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025. L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement

public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues. Le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement. Le projet de PLUi-HD arrêté sera soumis, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu au code de la construction et de l'habitation.
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées pourront consulter, à leur

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

demande le projet de PLUi arrêté
Il est donc proposé au Conseil municipal de donner un avis favorable au
Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

- Commentaires des élus en pièce annexe n°1 à la présente délibération -

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à **l'unanimité** des membres présents

- donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération (*) ;
- communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du **Libournais**.

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-préfecture le 28 mars 2025

Publié ou notifié le .

Fait à ST GERMAIN DU PUCH, le 28 mars 2025

Le Maire

M. Le Maire
François TOSI

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

Annexe n° 1

Commentaires des élus :

-Madame **OLIVIER** rappelle qu'une réunion publique d'informations sera organisée le 19 mai 2025 à 18 h 00 sur la commune et l'enquête publique du 1er juin 2025 au 15 juillet 2025.

-Monsieur **TOSI** remercie Madame OLIVIER et les membres de la commission pour leur mobilisation sur ce dossier compte tenu du planning serré pour l'élaboration du document. Il expose ensuite les différentes étapes et scénarios découlant des avis de l'ensemble des communes de la Cali.

Il existe une possibilité de révision du document après approbation.

-Madame **JOUGLET SUEUR** remarque l'énorme travail et souligne également l'implication de Valérie OLIVIER sur ce dossier. Sur le fond c'est un changement radical d'échelle certes bénéfique pour le territoire de la Cali mais au niveau communal une perte d'identité. Le rôle des réunions de concertation au niveau communal est simplement de valider les conclusions du bureau d'études, sans être vraiment acteur et force de propositions. Concernant le règlement, le contenu et la réalisation peuvent prêter à plusieurs interprétations. Enfin elle souligne le gros travail de fond sur le diagnostic, mais émet quelques réserves concernant les bénéfices de développement futurs pour la commune.
Sa conclusion : PLUI inachevé, défaut de vision de développement concernant l'avenir de la commune.

-Monsieur **TOSI** rappelle que lors des travaux préparatoires, l'ensemble des propositions de la commission ont été pris en compte.

-Madame **VIANDON** a le sentiment que ce document est inachevé avec perte de la maîtrise d'urbanisme et de subir les événements. De plus les intérêts diffèrent dans les communes membres de la Cali.

-Monsieur **TOSI** rappelle les objectifs généraux communautaires du document. Chaque commune est différente, certes mais les contraintes et intérêts particuliers du territoire ont été analysés et pris en compte. Seul griefs document fastidieux et rédhibitoire.

-Madame **JOUGLET SUEUR** rappelle que les orientations du PLU actuel de la commune faisaient état d'un développement de l'urbanisme raisonné or celui-ci paraît absent.

-Madame **OLIVIER** souligne la difficulté d'appréhender le règlement.

-Monsieur **FONTAN** est plutôt d'accord avec Monsieur le Maire et indique que l'intérêt communautaire prime sur l'intérêt communal.
Les disparités existent entre le nord et le sud du territoire de la Cali, avec un sentiment d'avoir subi les événements et regrette l'absence de travail collectif, séminaire du Conseil Municipal par exemple.

Le document PLUI-HD se devait d'être arrêté avant l'échéance électoral de 2026, de plus il note pour la 1ère fois que des zones constructibles ont été retirées du document et le volet déplacement mobilité est mis en valeur.
Enfin le règlement doit faire l'objet d'une relecture en commission pour propositions d'amélioration.

-Madame **BONNEFON** rejoint l'argumentaire de Mesdames JOUGLET SUEUR et VIANDON. Un résumé concernant les conséquences du PLUI-HD aurait été le bienvenu et souligne l'aspect positif apporté par la partie mobilité déplacement.

-Monsieur **TOSI** conclut que l'intérêt communautaire prime et se doit de primer sur les intérêts des particuliers mais que les intérêts identitaires de la commune de St Germain du Puch sont préservés et l'objectif d'un développement maîtrisé et harmonieux paraît atteint.

* * * * *

Commune de Saint Martin de Laye

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

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'an deux mil vingt-cinq le vingt mars, le conseil municipal de la commune de St Martin de Laye dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Christophe GALAN, Maire.

Date de convocation : 11 mars 2025

Présents :
Christophe GALAN - Pierre MALGUID - Sébastien GACIA - Isabelle BAUDRAIS - Valérie MISSON ROLLEY - Vincent FROMENTAY - Amélie MARTINEZ - Céline VECCHI

Secrétaire de séance : Céline VECCHI

Absents excusés : Laëtitia LIVERTOUT (procuration à C. VECCHI) - Mélissa CHEMLAL-THOMASSIN - Jean-Jacques BRETOU Nicolas BERT - Joël NOUAILLANE - Olivier ZANETTE - Damien CLAUZURE

Nombre de conseillers en exercice : 15

Présents : 8
Votants : 9

Délibération n° 2025-03-01

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;
VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,
VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,
VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;
VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;
VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de 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

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;
VU la délibération n°2024-10-01 du Conseil Municipal de Saint Martin de Laye actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 1er octobre 2024 ;
VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;
VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,
Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le 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

d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code 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

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

VOTE	Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour : 9 Contre : 0 Abstention :0	Pour copie conforme Le Maire, Christophe GALAN

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

MAIRIE

33910

SAINT MARTIN DU BOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DELIBERATION 2025-03-01-02

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION 2025-03-01-01

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six mars à 19 h 00, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT MARTIN DU BOIS, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur VIRONNEAU Jean-Philippe.
Date de convocation du Conseil Municipal : Le 19 mars 2025

PRESENTS (8) : Mrs VIRONNEAU Jean-Philippe, EYMAS David, ROUMEGOUX Laurent, Joël CAURRAZE, William MESTADIER, Manuel AGUILAR, Valérie VOGELWEID, Fanny SERRE

EXCUSES (5) : Mrs Alain DAVID, BIERRE François, VISCARDI Aurélien, Mme Priscilla LAJUS, YVON Thibaud (a donné procuration à EYMAS David)

Secrétaire de séance : Laurent ROUMEGOUX

DELIBERATION N° 2025-03-01
ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques .

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

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

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération [illegible] renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R 151-1 à R 151-53 et R. 152-1 à R 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 2024-10-01 du Conseil Municipal de Saint Martin du Bors actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 11 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

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

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cad
des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

préserver et valoriser l'identité du territoire ;

- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;

renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;

renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 15 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

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 l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet d
pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.
Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble ces avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme.
Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE :

- **Donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté.**
- **Communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Pour extrait conforme
Fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Le Maire,
Jean-Philippe VIRONNEAU

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 de
SAINT MÉDARD DE GUIZIÈRES

BORDEREAU D'ENVOI

A l'attention de :	*De la part de :*
CALI **Communauté d'agglomération du Grand Libournais** **42 rue Jules Ferry** **33503 LIBOURNE CEDEX**	MAIRIE de Saint Médard de Guizières 9 Esplanade du 18 juin 33230 SAINT MEDARD DE GUIZIERES ☎ 05.57.56.45.45 **e-mail** : s.mairie@saintmedarddeguizieres.fr

☐ Pour information ☐ Pour suite à donner ☒ Pour notification ☐ Autre

Désignation	Observations
Délibération du Conseil municipal du 24-3-2025 Arrêtant le projet du PLUI-HD de la CALI publiée au contrôle de l'égalité	**1 exemplaire**
Observations particulières en annexe	**2 exemplaires (1 copie, 1 original)**

Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement,

Le Maire,

Stéphane CATALAN

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 Maire,
Stéphane CATALAN

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le 02/04/2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

Département de la GIRONDE
Arrondissement de LIBOURNE
Canton de COUTRAS
Commune de
SAINT MÉDARD DE GUIZIÈRES

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : 036/2025

Nombre de conseillers municipaux :

- en exercice : 19
- présents : 16
- votants : 19

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

Le vingt-quatre mars deux mille vingt-cinq à 18h00, les membres du Conseil Municipal de SAINT MEDARD DE GUIZIERES, dûment convoqués le 18 mars 2025 en séance ordinaire, se sont réunis dans la salle de la Mairie sous la Présidence de Monsieur Stéphane CATALAN, Maire.

PRESENTS : M. Stéphane CATALAN, Mme Mireille CONTE JAUBERT, Mme Stéphanie LE MERDY, Mme Aurore BAILLOUX, Mme Valérie JARRY, M. Gilles MAGARDEAU, Mme Nicole VIZCAÏNO, M. Christian JAUBERT, Mme Christiane LAFON, M. Didier FEYRI, M. Ludovic VIOLEAU, M. Franck OBERG, Mme Florence PRÉVÔT, Mme Coralie FAURIE, M. Roland ROUSSEAU, M. Jérôme ROBERTEAU.

ABSENTS : M. Didier LANDRY (procuration donnée à Mme Valérie JARRY), Mme Aline MARIE VASSEUR (procuration donnée à M. Roland ROUSSEAU), Mme Camille ARNAUD (procuration donnée à M. Jérôme ROBERTEAU).

Madame Stéphanie **LE MERDY** est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

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 Maire
Stéphane
Capdeville

Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°054-2024 du Conseil Municipal de Saint Médard de Guizières actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 09 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003-1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

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

Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

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 Maire,
Stéphane CATALAN

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-038_2025-DE

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération (8 pages) ;**

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré à Saint Médard de Guizières, les jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Pour copie conforme, le 25 mars 2025

Le Maire,
Stéphane CATALAN

Certifié exécutoire,
Déposé à la Sous-Préfecture de Libourne le
Publié le
A ST MEDARD DE GUIZIERES,
Le Maire,
Stéphane CATALAN

MAIRIE de St-MÉDARD-de-GUIZIÈRES R.F. 33 Gironde

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 Maire
Certifié
02 AVR. 2025

Annexe délibération PLUI-HD

OBSERVATIONS PARTICULIERES

3.1 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – habitat -

Page 349 secteur 2 : Chemin des Bergeries

Page 360 la rue Jacques Chastenet au nord

Page 361 voir à modifier le plan de Bofferon (la zone humide) – *voir annexes jointes 1 et 2*

3.2 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – équipement et économie -

Page 74 PPA Grands champs de Bergerie

Forme urbaine – préciser la hauteur possible des bâtiments (comme indiqué dans la modification simplifiée n° 3 en cours)

25m à gauche (bleu) et 15m à droite (rouge) – *voir annexe jointe 3*

5.39 zone Saint Médard de Guizières SUR LE PLAN GÉNÉRAL DE LA COMMUNE

- Modifier certaines zones de A vers N (parcelles au milieu des habitations et en fond de parcelles) – *voir annexe 4.*
- Modifier la partie de la zone Udb en N (zone inondable donc non constructible) – *voir annexe 5.*
- La zone Ub (ABF) ne correspond pas au Périmètre Délimité des Abords accordé en 2022 – *voir annexes 6 et 7.*

6.1 Règlement écrit

Page 183 Zone 1AUX 3.3.2.1.5 - hauteur maximale 15m ⚠ 25m dans la modification simplifiée en cours.

Page 219 Zone N h) En secteur NL – construction à usage d'hébergement **NON**

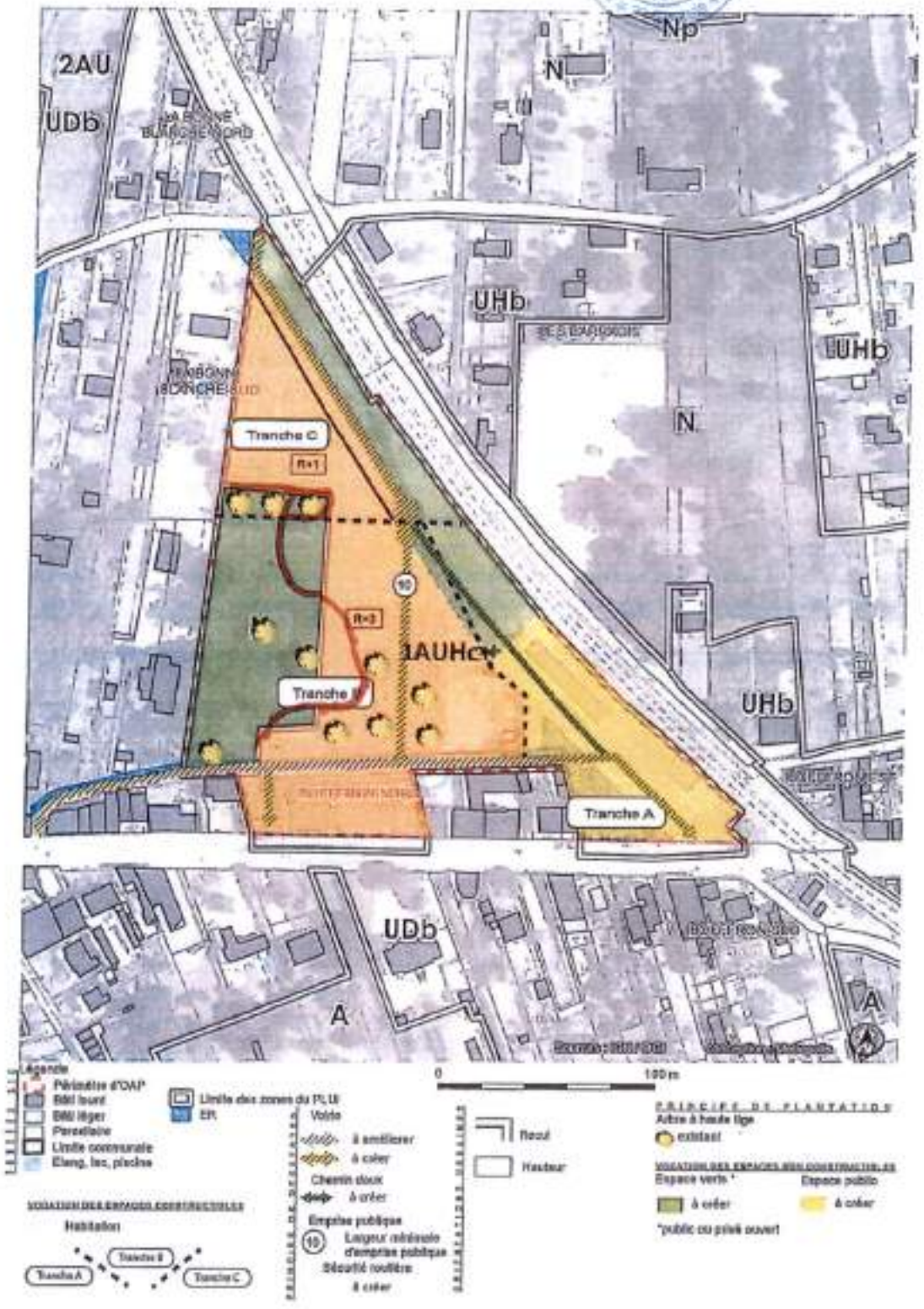
Page 222 Zone N i) en secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à **10 %** de la surface du terrain ou de l'unité foncière beaucoup trop grand !!

Page 263 6.3.2 Petit Patrimoine 33447 – p9 anciens abattoirs à supprimer (*démolis*)

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 Maire
Ste Marie
CATTEAU
0 2 AVR. 2025

20.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



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 Maire
Stéphane
CATALAN

Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

Service Environnement

			35-50cm : Horizon argilo-limoneux brun clair. Apparition de traces d'oxydation à 50cm s'intensifiant en profondeur.			

Conclusion Zones Humides

Au final, plusieurs zones humides sur le critère de la végétation sont présentes sur le site du projet.

Figure 11 : Localisation des zones humides au sein de l'aire d'étude

Selon la réglementation (loi du 24 juin 2008), les critères flore/habitat permettent de révéler la présence de zones humides au sein de l'aire d'étude pour une surface de 5401m².

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 Maire
Stéphane
CATALA

Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

Orientation d'aménagement

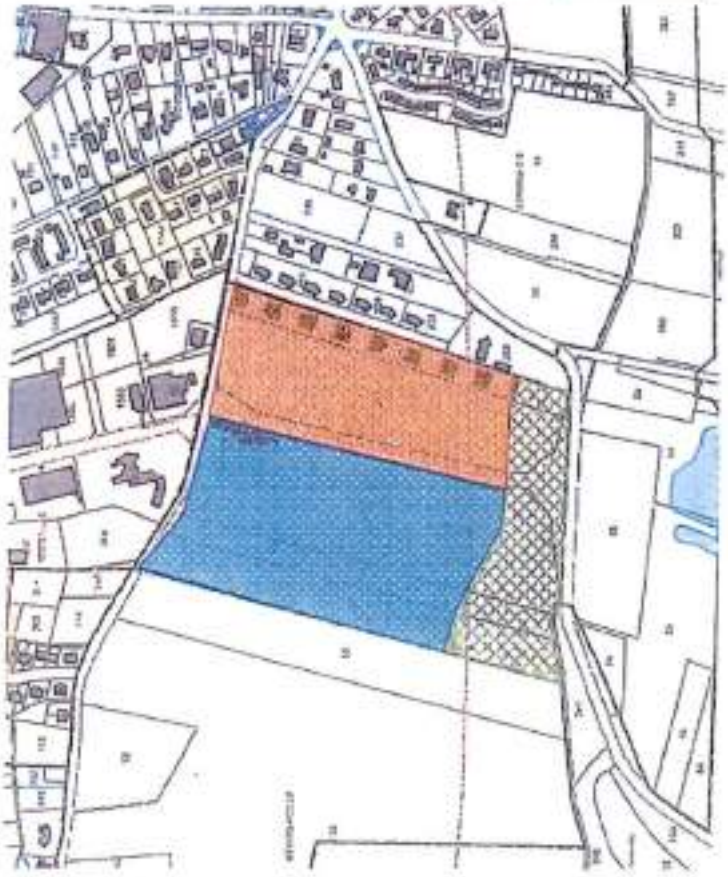
Zone AUi « Grands Champs de Bergerie »

Principes d'aménagement :

- Faciliter l'intégration d'une zone industrielle tout en préservant les éléments de paysage
- Aménager une zone tampon végétalisée au contact des habitat à l'est du site
- Préserver les éléments naturels constitutifs du site
- Sécuriser l'accès au site dans le prolongement de la rue Petite Nauv
- Première bande constructible de la parcelle : hauteur maximale des constructions de 15 m

LEGENDE

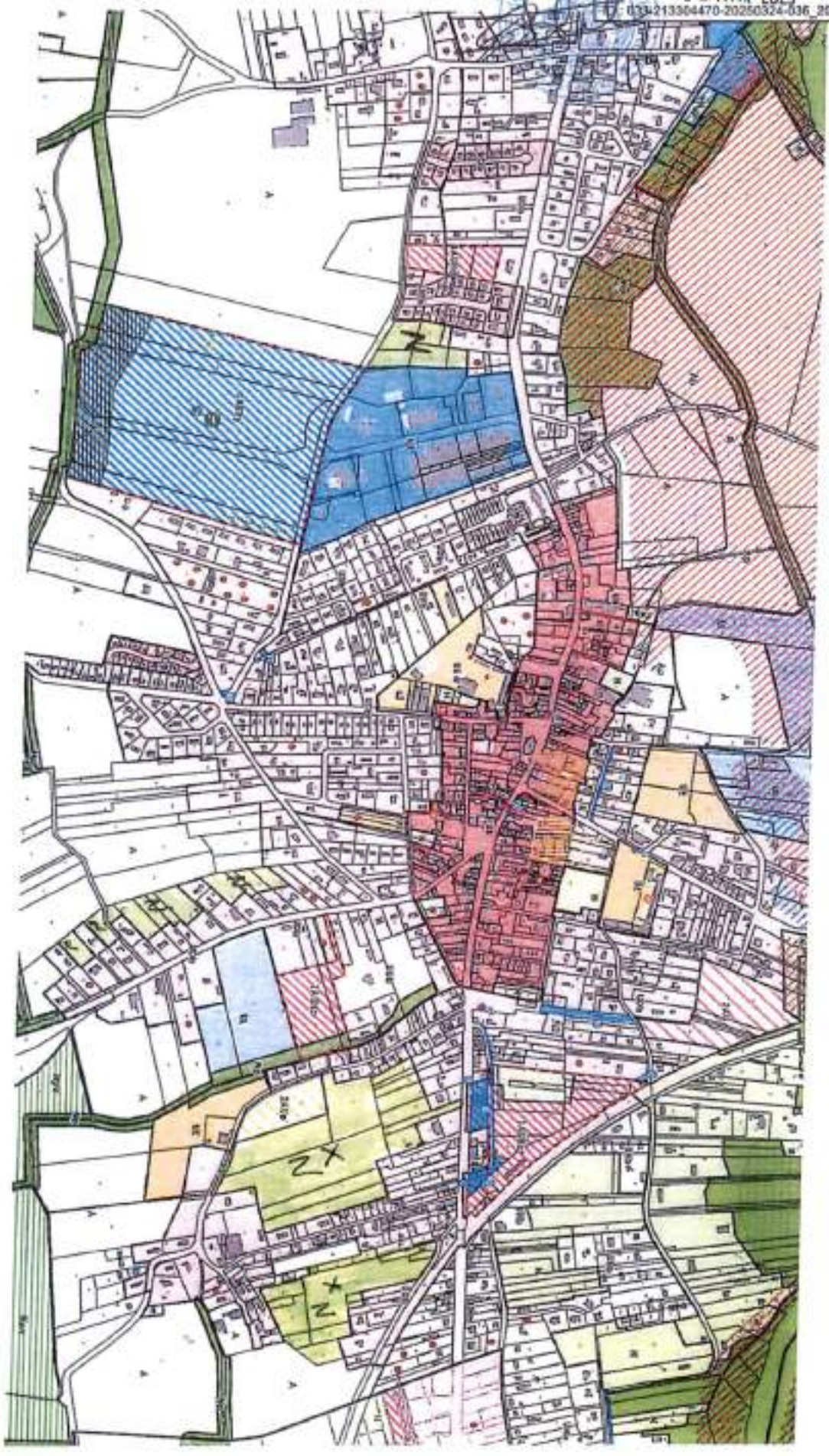
- Accès au site
- Bande végétalisée
- Hauteur maximale des constructions : 15m



25 mètres
15 mètres

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 Maire
Stéphane
CASTELNAU
02 AVR. 2025
033-213304470-20250324-036_2025-DE

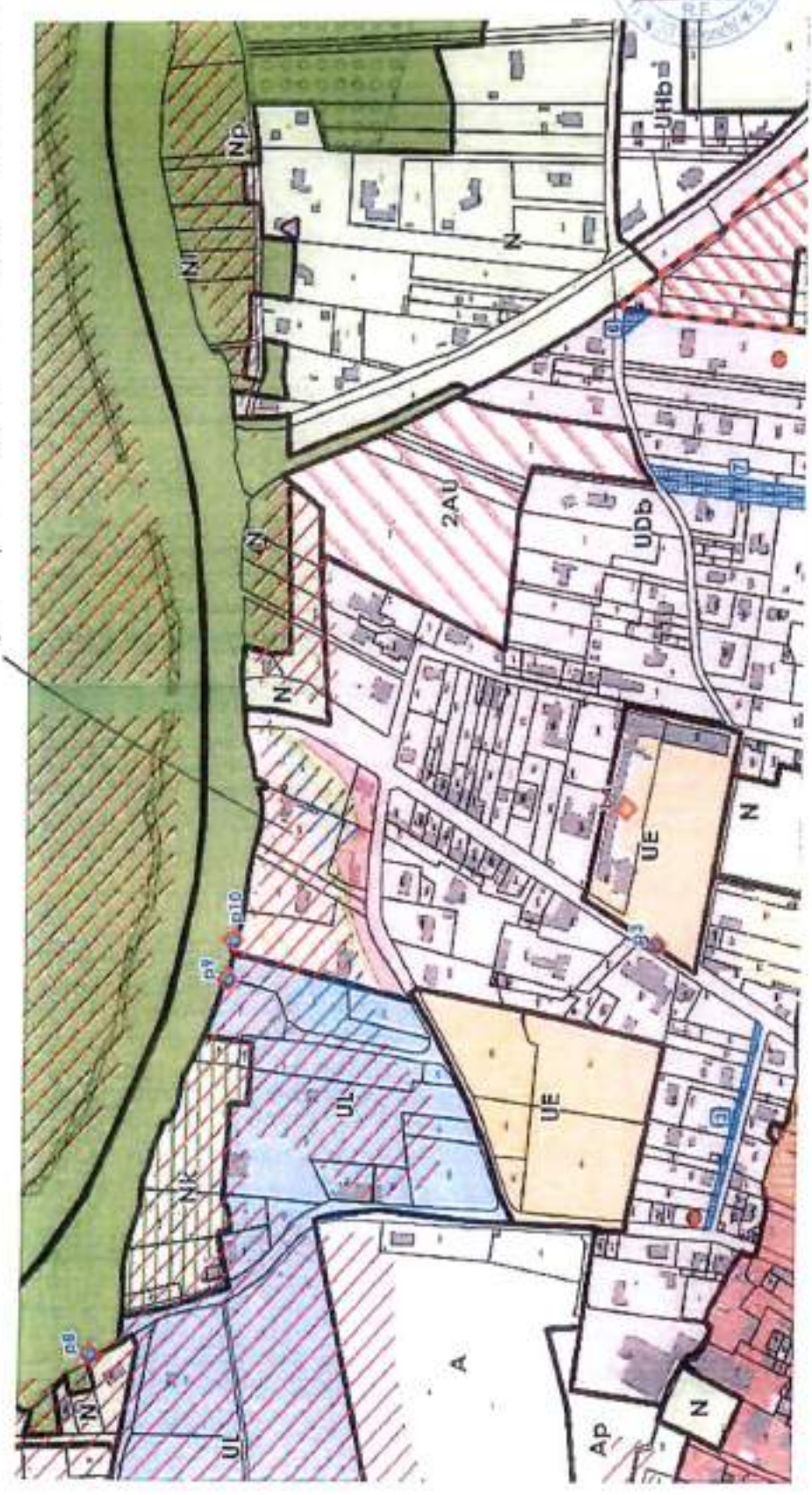


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le Maire
Stéphane
CATALAN

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le
Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-036_2025-DE

passage en zone N car inondable



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

Publié le 02 AVR. 2025
ID : 033-213304470-20250324-038_2025-DE

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

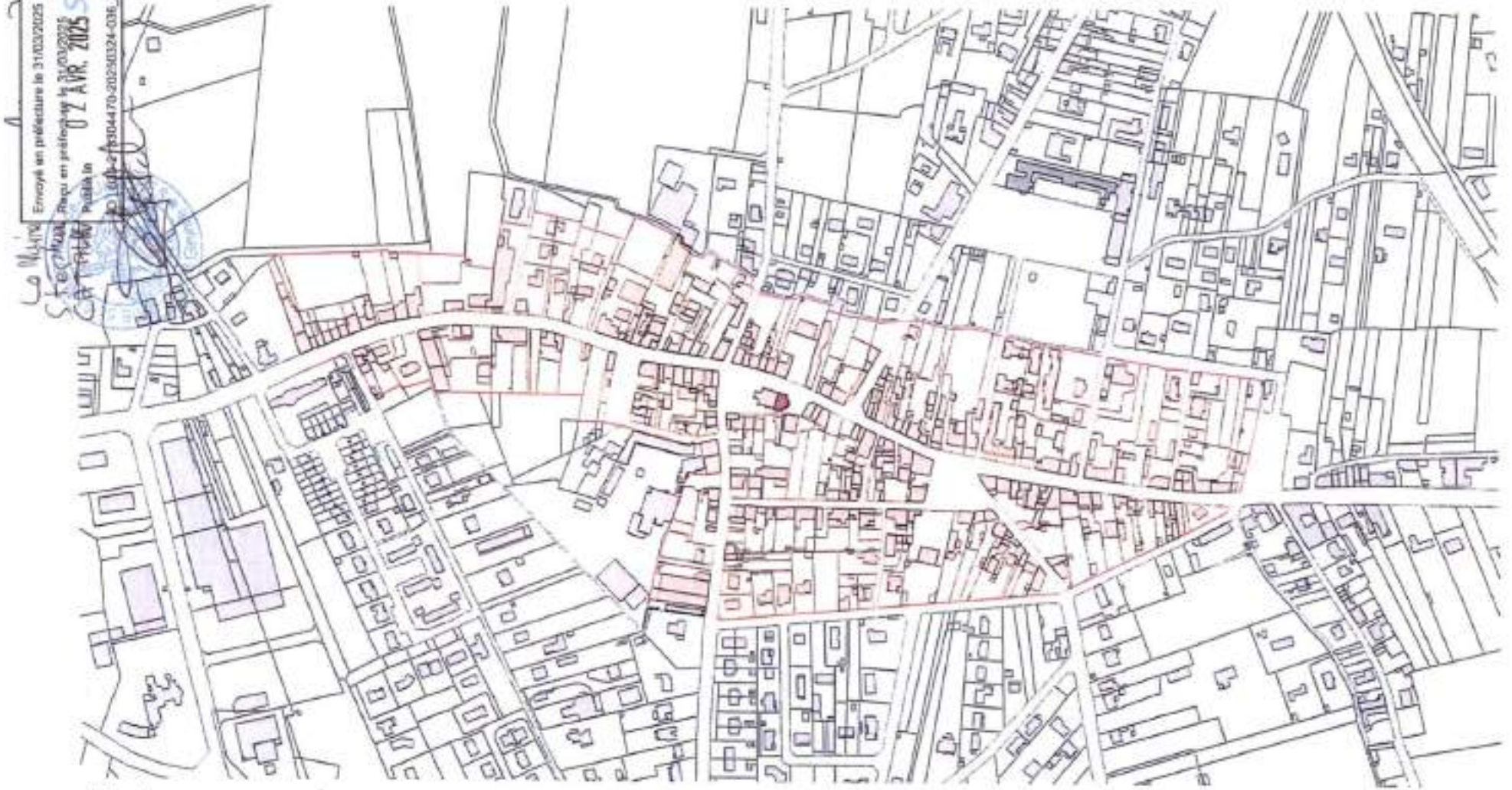
Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 033-200070092-20250324-036_2025-DE

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220209-2022_01_006-DE

NT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES

Saint-Médard

Proposition de Périmètre



Légende

- Monument Historique
- Projet de Périmètre Délimité des Abords

50 0 50 100 150 200 m

UDAP DE LA GIRONDE - Juin 2021

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

Annexe délibération PLUI-HD

OBSERVATIONS PARTICULIERES

3.1 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – habitat -

Page 349 secteur 2 : Chemin des Bergeries

Page 360 la rue Jacques Chastenet au nord

Page 361 voir à modifier le plan de Bofferon (la zone humide) – *voir annexes jointes 1 et 2*

3.2 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – équipement et économie -

Page 74 PPA Grands champs de Bergerie

Forme urbaine – préciser la hauteur possible des bâtiments (comme indiqué dans la modification simplifiée n° 3 en cours)

25m à gauche (bleu) et 15m à droite (rouge) – *voir annexe jointe 3*

5.39 zone Saint Médard de Guizières SUR LE PLAN GÉNÉRAL DE LA COMMUNE

- Modifier certaines zones de A vers N (parcelles au milieu des habitations et en fond de parcelles) – *voir annexe 4.*
- Modifier la partie de la zone Udb en N (zone inondable donc non constructible) – *voir annexe 5.*
- La zone Ub (ABF) ne correspond pas au Périmètre Délimité des Abords accordé en 2022 – *voir annexes 6 et 7.*

6.1 Règlement écrit

Page 183 Zone 1AUX 3.3.2.1.5 - hauteur maximale 15m ⚠ 25m dans la modification simplifiée en cours.

Page 219 Zone N h) En secteur NL – construction à usage d'hébergement **NON**

Page 222 Zone N i) en secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à **10 %** de la surface du terrain ou de l'unité foncière beaucoup trop grand !!

Page 263 6.3.2 Petit Patrimoine 33447 – p9 anciens abattoirs à supprimer (*démolis*)

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

20.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT

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

			35-50cm : Horizon argilo-limoneux brun clair. Apparition de traces d'oxydation à 50cm s'intensifiant en profondeur.			

Conclusion Zones Humides

Au final, plusieurs zones humides sur le critère de la végétation sont présentes sur le site du projet.

Figure 11 : Localisation des zones humides au sein de l'aire d'étude

Selon la réglementation (loi du 24 juin 2008), les critères flore/habitat permettent de révéler la présence de zones humides au sein de l'aire d'étude pour une surface de 5401m².

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

Orientation d'aménagement

Zone AUi « Grands Champs de Bergerie »

25 mètres

15 mètres

Principes d'aménagement :

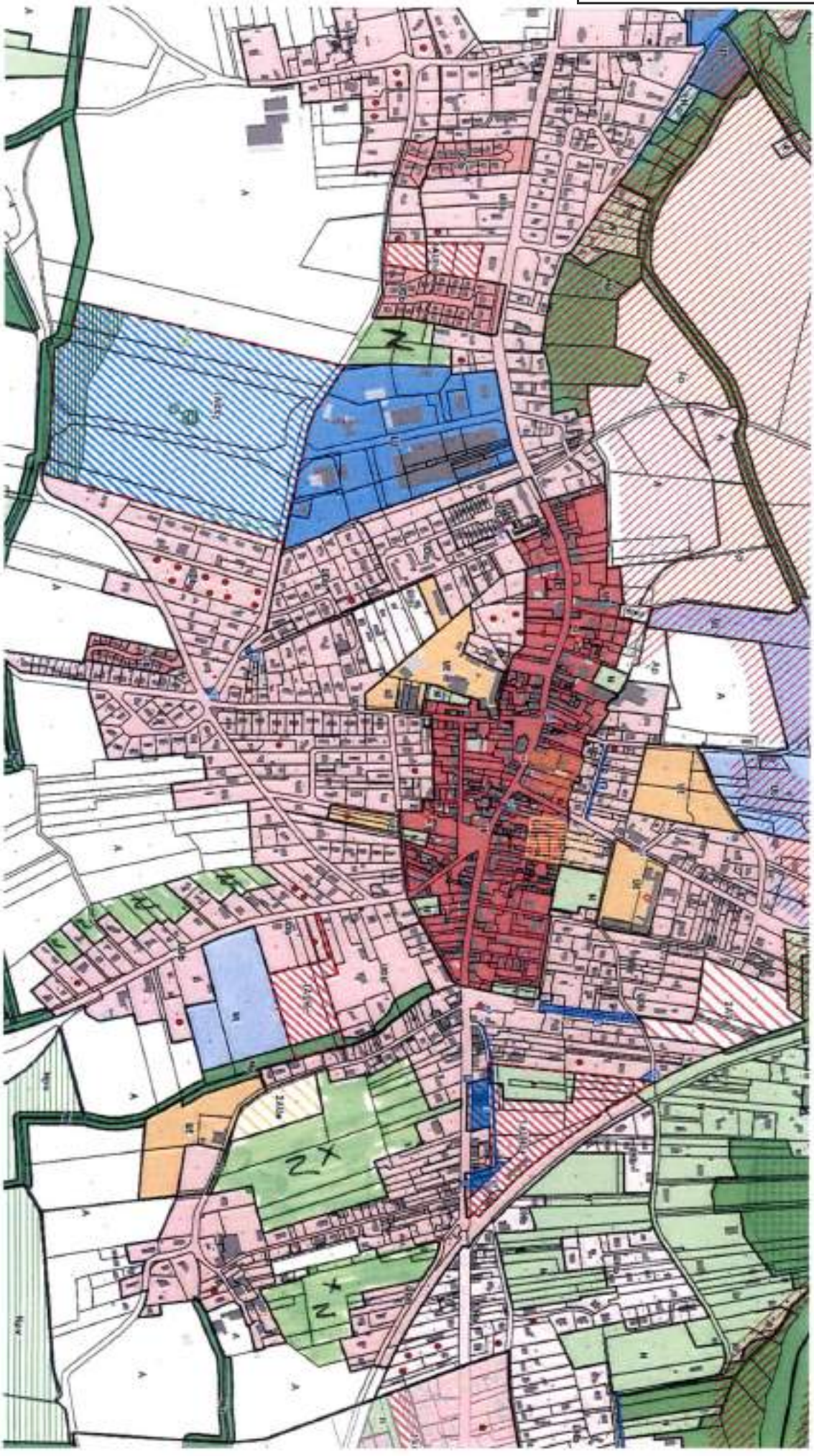
- Faciliter l'intégration d'une zone industrielle tout en préservant les éléments de paysage
- Aménager une zone tampon végétalisée au contact des habitati à l'est du site
- Préserver les éléments naturels constitutifs du site
- Sécuriser l'accès au site dans le prolongement de la rue Petite Nauv
- Première bande constructible de la parcelle : hauteur maximale des constructions de 15 m

LEGENDE

- Accès au site
- Bande végétalisée
- Hauteur maximale des constructions : 15m

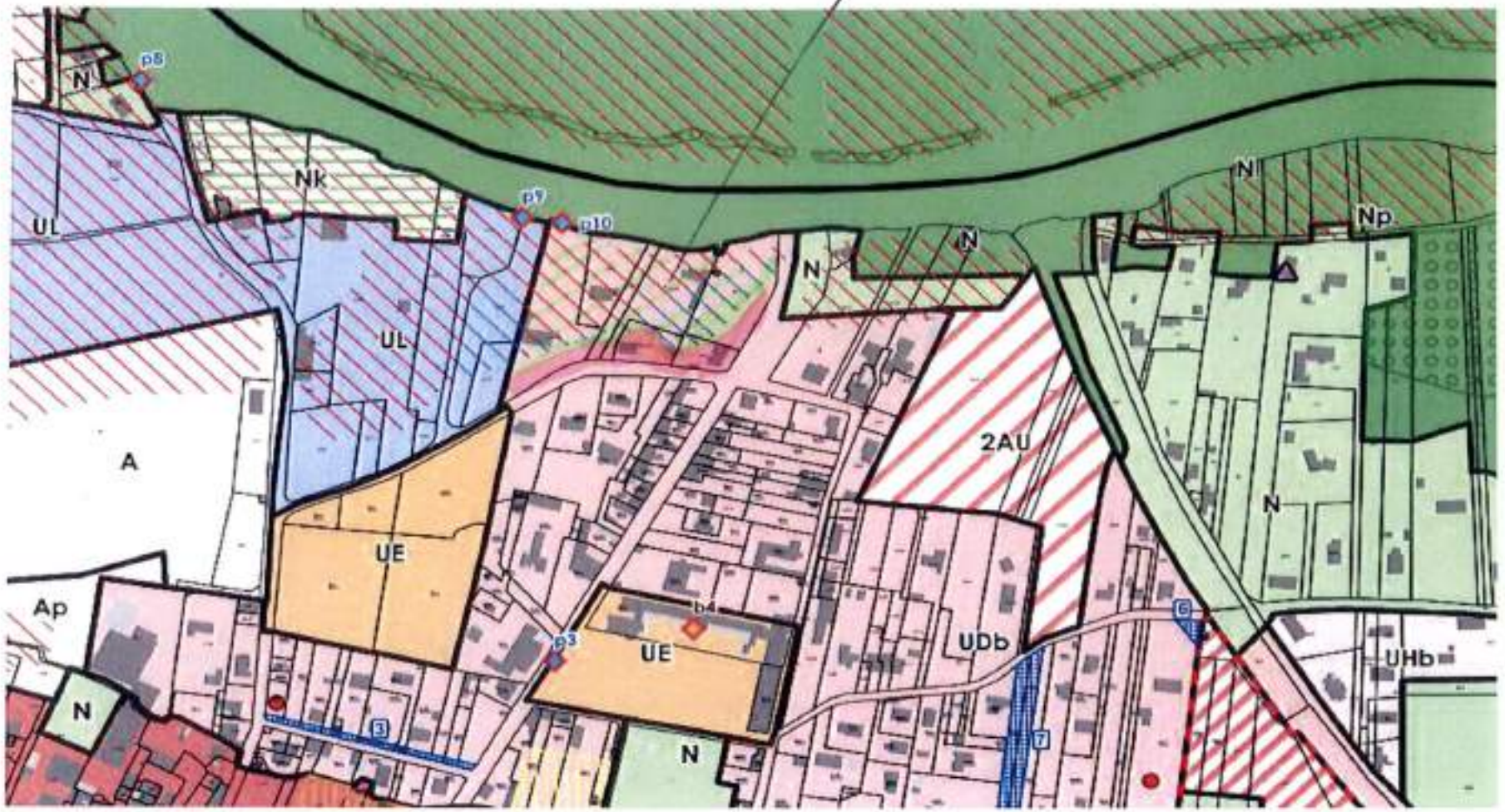
Annexe 3

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



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

passage en zone N



Annexe 5

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

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

Annexe 7

SAINT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES

Eglise Saint-Médard

Proposition de Périmètre

Légende

- Monument Historique
- Projet de Périmètre Délimité des Abords

50 0 50 100 150 200 m

UDAP DE LA GIRONDE - Juin 2021

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

République Française

COMMUNE DE SAINT QUENTIN DE BARON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre membres élus : 19
Nombre membres élus en exercice : 18
Présents : 12
Représentés : 1
Votants : 13
Date convocation : 19.02.2025

SEANCE DU 26.02.2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six février à dix-huit heures trente minutes, le conseil municipal de Saint Quentin de Baron, vu les articles L 2121-09 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle municipale sous la présidence de Stéphanie DUPUY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :
Stéphanie DUPUY – Pierrick BALLESTER – Sylvie MARIONNAUD – Song SOK - Denis LOU-POUEYOU – Dany JOLY – Christine VAUTIER – Frédéric PAROT – Bernard ROUGIER – Mélanie BOCQUET – Michel METIE – Jean-Claude JOUBERT

PROCURATION : 1

SECRETAIRE DE SEANCE : Jean-Claude JOUBERT

DÉLIBÉRATION N°2025-02-26-01 : URBANISME – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

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

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'é

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215 1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 19 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération N°2024-10-23-46 du Conseil Municipal de Saint-Quentin de Baron actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 23 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-002 - 1/6 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;

- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;

- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- Anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- Passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- Préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- Faciliter les mobilités intra et extra 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

- Renforcer l'attractivité des centralités de la CALI afin que leur dével[illegible] du territoire ;
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- Renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.
-

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

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 des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet d
avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;

- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

LE CONSEIL MUNICIPAL

APRES EN AVOIR DELIBERE (11 voix pour – 2 abstentions)

DECIDE DE

- Donner un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté à la présente délibération ;

- Communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour expédition conforme.
Le 27 février 2025

Le Secrétaire de Séance,
Jean-Claude JOUBERT

Le Maire,
Stéphanie DUPUY

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

MAIRIE DE SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND

EXTRAIT DU REGESTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres élus : 11

Présents : 10
Représentés : 1
Votants : 11
Absents : 1

Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

Date de la convocation : 10 mars 2025

N° 10 - 2025

SEANCE DU VINGT SEPT MARS DEUX MIL VINGT CINQ

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 mars à 18 heures
Le Conseil Municipal de SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la Présidence de Gérard MOULINIER, Maire

Etaient présents : Mr MOULINIER Gérard, Mr DUBET Jean Pierre, Mr MICOINE Claude, Mme TERRIEN Dominique, Mr LOUIS Fabrice, Mr GRELAUD Jean Frédéric, Mme CAUOT Martine, Mr DOLE Franck, Mme DAUNIS Sandrine et Mme VIALE Anne Marie.

Etait absent excusé : Mr BOURDONCLE Denis

Pouvoir de Monsieur Denis BOURDONCLE à Monsieur MICOINE Claude

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre DUBET assisté de la secrétaire de Mairie

<u>Objet</u> : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».

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

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ,

VU la délibération n°20.7-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1710 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-143 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 25 2024 du Conseil Municipal actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 25 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ,

VU la délibération n°2025-02-003 - 274 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ,

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

- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* CALI ;

  renforcer l'attractivité des centralités de la CALI afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ,
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.
En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement

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

public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais,

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Le Maire,

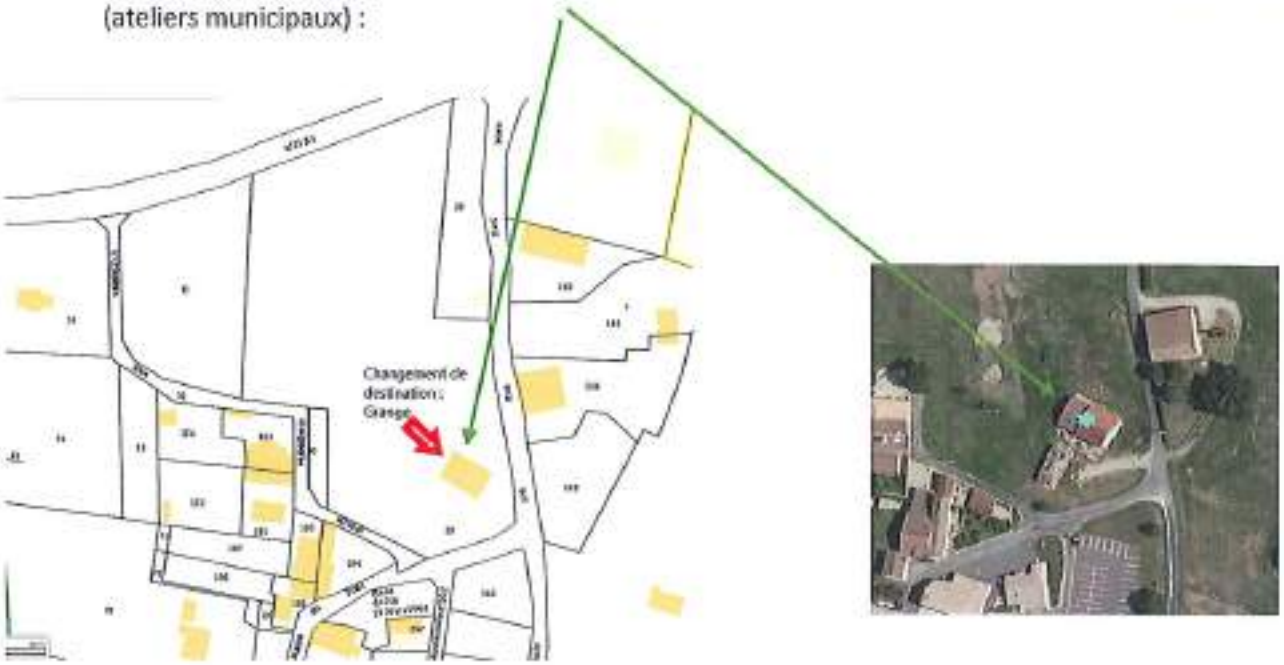
Gérard MOULINIER

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

ANNEXE à la délibération N° 10 - 2025 du 27/03/2025

Les élus du Conseil Municipal souhaitent émettre les demandes de modifications suivantes :

1) Changement de destination de la grange, située sur la parcelle ZC 29, pour création d'un équipement public (ateliers municipaux) :



2) Le classement en EBC de la zone Np sur les espaces boisés de la commune.

3) Demande de maintien en zone 1AU de la zone classée en 2AU par le PLUi située Chemin de la Baumette cadastrée ZH 70 et ZH 71.

PLU de 2008

Projet zonage PLUi

Le Maire,

Gérard MOULINIER

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

Commune de ST SEURIN SUR L'ISLE
Canton de COUTRAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq
Le onze mars à dix-huit heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune de ST SEURIN SUR L'ISLE
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de Mme Evelyne LAVAURE-CARDONA

Date de convocation : le 5 mars 2025

Présents : MM. LAVAURE-CARDONA, JARJANETTE, TRIA, KHALDI, BIDOU, CHOJZENOUX, LAMOUROUX, GUILBEAU, LALIEVE, LANXADE, BOULKALEM, GUILLOT, PERRICHON, MERCIER TROQUEREAU

Pouvoirs : MME MARTIN pouvoir à MME KHALDI, M. RENVERSADE pouvoir à M. MERCIER

Absents : MM VICHEL, DUFRAISSE, NICAULT, GRISET SALLABERRY

Monsieur Riad TRIA a été désigné comme secrétaire de séance.

En exercice : 22 **Présents : 15** **Votants : 17**

Délibération n° 005-2025

OBJET : ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI

Rapporteur : Monsieur TRIA

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_025005TER-DE

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 16 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°056-2024 du Conseil Municipal de SAINT SEURIN SUR L'ISLE actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 6 novembre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais pour échanger sur le projet de PLUi HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

  préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
  favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;

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

- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, de[illegible] constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025 préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui le concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié pour avis.

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

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Vote : Pour : 16 Abstention : 1 (MME CHOUZENOUX) Contre : 0

Fait à ST SEURIN SUR L'ISLE
Le 11 mars 2025

MAIRIE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE (GIRONDE)

Le secrétaire de séance

Le Maire,

Eveline LAVAURE-CARDONA

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

Conseil municipal du 11 mars 2025

Remarques sur le projet de PLUI-HD

Le Conseil Municipal a émis des remarques sur le projet du PLUI-HD

Madame CHOUZENOUX a été un peu effrayée par la complexité du projet lors du précédent débat. Elle a surtout eu l'impression que la commune n'avait plus grand-chose à dire.

Monsieur LEGRAND espère que cette présentation lui a fait changer d'avis. Il précise que les communes gardent le pouvoir, notamment en matière d'urbanisme, et que les maires seront toujours signataires des autorisations de construction.

Madame CHOUZENOUX demande s'il faudra l'accord de la CALI en amont.

Monsieur LEGRAND répond que la commune continuera d'instruire ses dossiers mais en prenant comme document référent le PLUI-HD.

Madame CHOUZENOUX ajoute qu'il ne s'agit pas de l'application du projet mais sur sa définition. Elle donne l'exemple de la zone commerciale existante qui a été réduite. Elle ne comprend pas pourquoi les commerces seraient disséminés.

Madame ESCOFFIER répond que cela renvoie à ce qu'elle a essayé d'évoquer, c'est-à-dire que les lois imposent en particulier depuis 15 ou 20 ans, le fait de réduire son empreinte sur les espaces naturels. Et donc, déjà à l'échelle d'un PLU communal, la commune aurait déjà dû de la même manière entreprendre un travail de réflexion sur la consommation d'espace au cours de la dernière décennie, la diviser par deux, dans le meilleur des cas, et envisager sa stratégie de développement en tenant compte de cette contrainte limitante. Elle imagine bien, et elle parle d'un point de vue technique, sans évoquer l'aspect politique, qu'à l'échelle de quarante-cinq communes, l'exercice se révèle encore plus contraint. C'est donc un jeu de vase communiquant, c'est-à-dire que la comptabilisation de ce que les quarante-cinq communes ont consommé, sachant que beaucoup d'entre elles n'ont quasiment rien consommé, doit être divisée, mutualisée et répartie en fonction d'une stratégie politique. Ainsi, cela conduit, à un moment donné, dans cette logique globale de réduction, à diminuer les zones urbaines. On réduit également le rôle du législateur, en demandant que cette réduction soit mise en œuvre dans le but de chercher à densifier. Il existe une obligation de partager les choses, et elle comprend que l'on puisse avoir l'impression de ne pas être maître du jeu. Cependant, c'est l'exercice qui est imposé. À l'échelle intercommunale, il est impératif de réduire, il y a une obligation de réduire.

Madame CHOUZENOUX se demande si les communes qui ont respecté les règles ne se retrouvent pas à devoir compenser les manquements de celles qui n'ont pas joué le jeu.

Monsieur LEGRAND répond que toutes les communes sont considérées de la même manière. Il rajoute que le SRADDET impose 52% à l'échelle du SCOT.

Madame CHOUZENOUX souligne effectivement des contradictions dans la situation actuelle. D'un côté, il y a cette volonté de revitalisation rurale, qui semble en décalage avec la densification de la population bordelaise. Cela crée un paradoxe entre le besoin de construire de nouveaux habitats et le développement commercial, et d'un autre côté, la nécessité de préserver les espaces naturels. Le développement de la métropole bordelaise qui s'étend vers les communes rurales est une réalité qui ne peut être ignorée. Cela pourrait effectivement mener à la création de zones qui ressemblent à des cités dortoirs, comme on peut le voir en région parisienne. Ce déplacement de population, dont on peine à évaluer l'ampleur exacte, entraîne une pression accrue sur les infrastructures urbaines et commerciales.

La question de la densification urbaine se pose donc, surtout dans un contexte où la construction devient de plus en plus difficile. Il est essentiel de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en tenant compte des besoins des populations. Cela nécessitera une réflexion approfondie et une collaboration entre les différentes parties prenantes pour élaborer des solutions durables. Elle rajoute qu'il va être difficile de développer de nouveaux 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

Madame ESCOFFIER répond qu'il est possible de développer le commerce à l'intérieur des bourgs, entre autres. Le commerce de proximité, que l'on appelle la mixité fonctionnelle, désigne cette capacité à établir des activités commerciales en rez-de-chaussée ou le long d'un linéaire commercial, ce qui demeure tout à fait envisageable. En effet, cette possibilité est pleinement réalisable. Cependant, ce sont les grandes zones qui ont été réduites à la marge.

Monsieur TRIA a relevé plusieurs points lors de différents débats et discussions, notamment concernant cette zone économique. Cela fait même partie du dernier sujet qu'il a abordé avec M. Legrand et ses équipes. La problématique de cette zone économique est qu'elle n'a pas été déclassée et qu'elle est aujourd'hui en zone humide. Les zones humides sont évaluées par des tests, qui peuvent être des prélèvements de sol ou des évaluations visuelles de la flore existante. Il a toujours eu un peu de mal à comprendre comment se fait le zonage de ces zones humides, qui est réalisé par des sociétés indépendantes, et non par les services de la Cali, il est important de le rappeler. La difficulté qu'il a rencontrée avec cette zone était notamment liée aux demandes de développement de SMURFIT, qui souhaitait agrandir ses locaux. Ce dossier a été pris en compte immédiatement par M. Legrand, M. Buisson et le préfet, qui lui ont apporté certaines garanties quant à la possibilité pour SMURFIT de continuer à se développer. Ensuite, il y a eu les OAP, dont deux à Saint-Seurin. Ces OAP ont été discutées, améliorées et adaptées aux demandes des propriétaires de terrains qui ont des projets sur ces OAP. Ces projets vont pouvoir sortir de terre puisqu'ils ont réussi à s'aligner sur l'OAP telle qu'elle a été modifiée, ce qui leur convient très bien. Enfin, il a mentionné certaines zones qui sont aujourd'hui constructibles et qui passent en zone naturelle ou en zone agricole. Cela ne touche pas énormément de terrain à Saint-Seurin. Il y a des zones sur lesquelles il y aura des modifications, et pour lesquelles il s'est battu et continuera à se battre. Il pense notamment à Creyssonnet et à d'autres zones où il y a eu de nombreuses discussions, et ces discussions vont se poursuivre lors de l'enquête publique, puisque c'est également à cela qu'elle sert.

Le plan d'urbanisme n'est toujours pas voté, rien n'en est encore sorti, mais il y a néanmoins des habitants qui viennent le voir chaque jour, comme s'ils étaient au courant de tout et comme s'ils avaient déjà eu connaissance du plan avant lui. Il le reçoit donc avec beaucoup de plaisir, mais aussi avec une certaine complexité, car il n'est jamais aisé de défendre ce type de projet. En effet, ce sont des projets, comme il l'a bien compris, qui sont très lourds à mettre en place et d'une grande complexité, tant à réaliser qu'à appréhender. Étant donné qu'il n'est pas issu du domaine de l'urbanisme, il a dû s'y atteler malgré ses nombreuses lacunes, et cela s'avère véritablement très compliqué.

Il reçoit quotidiennement des habitants auxquels il explique simplement qu'il peut y avoir des modifications, mais qu'il les accompagnera lors de l'enquête publique. La complexité réside également dans l'accès à la zone économique et à la zone commerciale, sujet dont il avait déjà discuté et qu'il est heureux d'aborder ce soir. En effet, il a récemment été informé par un maire voisin que des discussions étaient menées avec le maire de La Roche Chalais pour apporter cette modification. La problématique rencontrée, surtout concernant cette zone économique, est que, comme cela a été précisé, le seul SAGE qui refuse les comportements de zone humide est le sien. Cela constitue un véritable problème, car il n'est pas possible de déplacer une zone humide simplement sur le SAGE d'Isle et Dronne.

Ainsi, cela sera modifié, en tout cas, c'est en cours, et il sait que le Président œuvre en ce sens. Cela leur permettra peut-être, comme il le perçoit, d'engager un combat de longue haleine, un combat qui se mènera sur plusieurs années. Cela leur donnera peut-être l'opportunité de revoir, d'ici 2027, toutes ces zones actuellement classées en zone humide, et pourquoi ne pas tenter de les négocier afin de changer leur orientation, tout simplement.

Il souhaite néanmoins rappeler qu'il a déjà exprimé son point de vue sur le PADD qui avait été proposé. La CALI a également pris connaissance de son avis sur ce sujet. Cependant, il y a toujours eu une écoute attentive, et il se réjouit des récents échanges qu'il a eus avec le Président et ses services, qui ont démontré une réelle bonne volonté pour défendre Saint-Seurin sur les sujets qu'ils ont soulevés.

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

OBJET :
Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

Département de la Gironde
Arrondissement de LIBOURNE

RÉUNION

N°4-2025

Savignac de l'Isle

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice: 14
Nombre de Conseillers présents : 11
Nombre de Conseillers en visioconférence :
Nombre de Conseillers absents excusés : 3
Nombre de Conseillers absents non excusés :
Date de convocation du Conseil Municipal
25 Février 2025

Le six mars deux mille vingt cinq à dix huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAVIGNAC DE L'ISLE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Madame Chantal GANTCH, Maire.

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRÉSENTS	ABSENT Excusés	ABSENT « non-excusé »	ABSENTS ayant voté par procuration
Maire : Mme Chantal GANTCH	X			
Adjoints :				
Mme Aurélie CELLIER	X			
M. Joël VERDIER		X		X
M. Philippe DUFOUR		X		X
Conseillers : Mme Nadia BERCKMANS	X			
Mme Marine DE TAFFIN	X			
Mme Béatrice DE JESSE LEVAS	X			
M. Éric FRON-ORTIN	X			
M.Thibaut FUGIER	X			
Mme Laurence GODARD-DEBIZET	X			
M. Cyril HASBROUCQ		X		X
M. Bertrand LACCOURS	X			
Mme Christelle LAGRAVE	X			
M. Laurent MEYNIER	X			

Mme CELLIER a été élue secrétaire de Séance.
Mr Joel VERDIER donne procuration à Mme CELLIER Aurélie
Mr Cyril HASBROUCQ donne procuration à Mr MEYNIER Laurent
Mr Philippe DUFOUR donne procuration à Mr FUGIER Thibaut
Présence de Mr Jacques LEGRAND en tant qu'expert
1er vice président de la CALI en charge du 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

N°4-2025

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris

acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°18-2024 du Conseil Municipal de Savignac de l'Isle actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 10 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 2/4 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

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

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délib

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

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

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lor
2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application
de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président d
arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **POUR 12 ABSTENTION 2 CONTRE 0**
-
- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUI-HD tel qu'arrêté,**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Ampliation de la présente délibération sera transmise à :
- **M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne,**
- **M. le Président de la CALI**

Ainsi fait et délibéré en séance publique, les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures
Pour copie conforme

Le Maire
Chantal GANTCH

Secrétaire de séance :

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

République française

Département de la Gironde

COMMUNE DE TIZAC DE CURTON

Séance du 06 mars 2025

Date de la convocation: 28/02/2025

Membres en exercice : 9

Présents : 9

Votants: 9

Pour: 8

Contre: 0

Abstentions: 0

L'an deux mille vingt-cinq et le six mars l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Madame Josette TRAVAILLOT

Présents : Josette TRAVAILLOT, Serge PLATON, Edme BAUTRAIT, Thierry DIAS, Sylvie GALLARD, Sylvain MATTIAUDA, Agnes MIKULJAN-DESPORTES, Yann ROUX, Emilie ANDRE

Représentés:

Excusés:

Absents:

Secrétaire de séance: Serge PLATON

Objet: ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUi-HD) DE LA CALI. - DE_005_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 Mars, à 18 h 00, le Conseil municipal de la commune de Tizac de Curton , légalement convoqué le 28 février 2025

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Reçu SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR : 11/03/2025
033-213305311-20250306-DE_005_2025-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

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n°23 du Conseil Municipal de Tizac de Curton actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 15 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - /5du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :

Dépôt SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle de légalité
Date de réception de AR: 14/03/2025
033-200070092-20260226-2026_02_005-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

- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;

  passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;

  préserver et valoriser l'identité du territoire ;

  faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;

  renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;

- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une ces 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD .

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA

Copie SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 14-03-2025
033-213305011-20250306-11F_0m_01-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

Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ,

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU -HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
-au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L 141-1 du Code de

DGCP
DACCI SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle du légalité
Date de réception de l'AR : 14/03/2025
033-213305011-20250306-01_IDU-2025-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

l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PL[illegible] dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération ;**
- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Le Maire, Josette TRAVAILLOT.

Le secrétaire de séance, Serge PLATON.

MAIRIE de TIZAC-DE-CURTON 33420 (Gironde)

AGEDI
Dépôt SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 14/03/2025
033-213305311-20250308-DE_005_2025-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

ANNEXE à la Délibération portant sur
l'Arrêt du projet de PLUI-HD de la CALI

Commune de Tizac de Curton

La commune demande que soit pris en compte quelques adaptations mineures sur la carte de zonage concernant Tizac de Curton :

1/ **la mise à jour des informations concernant l'identification réelle des constructions nouvelles ou PC en cours**, tel qu'indiqué ci-dessous :

parcelle B695 (allée du Pont St Jean), le point rouge doit être déplacé sur la parcelle voisine B694.

Parcelle B696 (allée du Pont St Jean), 2 PC en cours.

Parcelle C275 (route de Fournier), enlever le point rouge (pas de construction nouvelle ni PC en cours).

Parcelle B238 (allée des 4 Chemins), enlever les 2 points rouges (pas de construction nouvelle ni PC en cours).

Parcelle B687 (allée des 4 Chemins) : ajouter 1 point rouge compte-tenu d'un PC déposé.

- Zone classée UHb allée des 4 Chemins : (cf. carte communale)

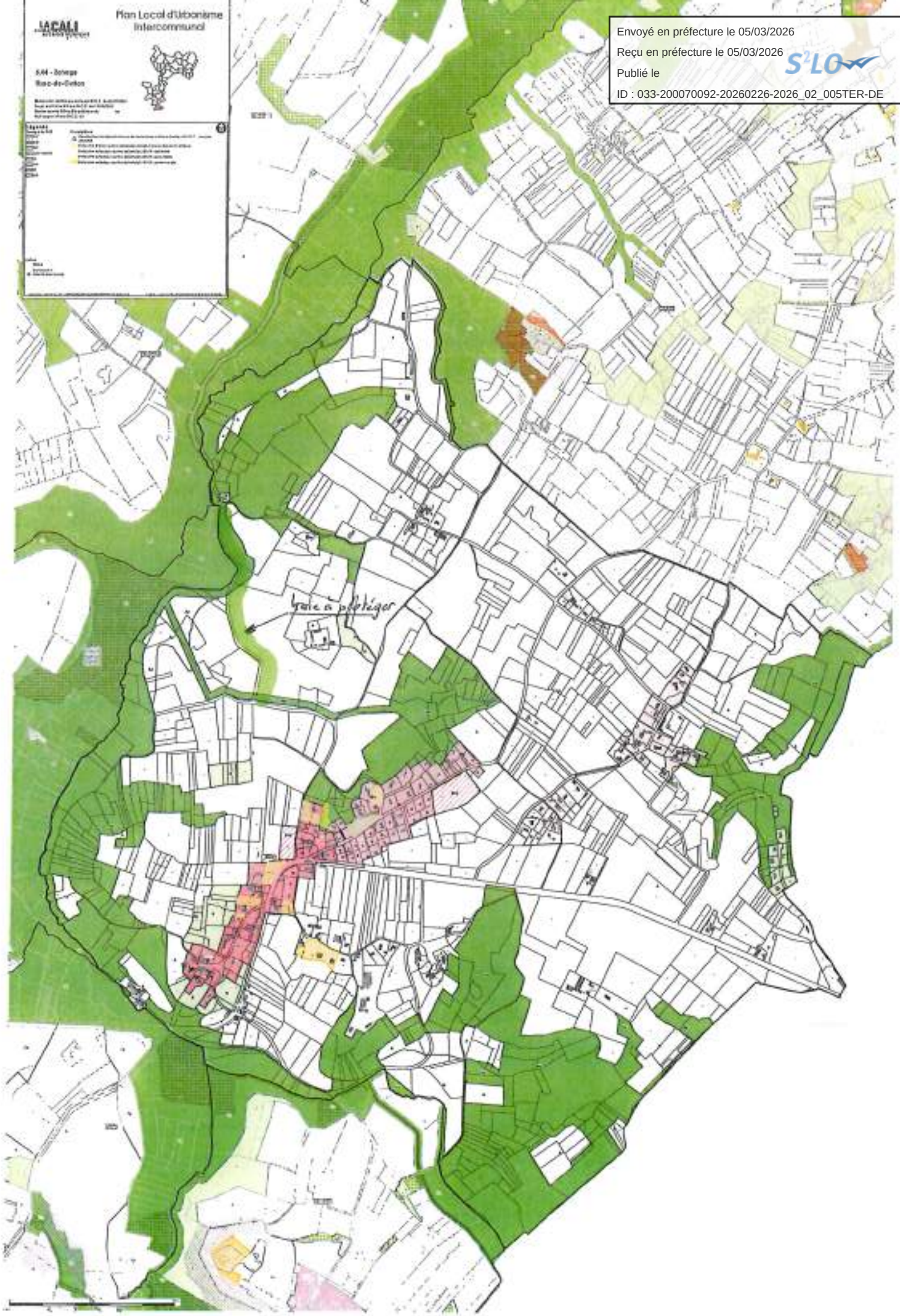
La parcelle B238 n'est pas constructible.

2/ le classement au titre des haies et arbres remarquables à protéger de la haie longeant l'allée du Moulin de la Brède située en zone Np.

Voir plan permettant d'identifier la haie concernée

AGEDI
Dépôt SOUS PREFECTURE DE LIBOURNE
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR : 14/03/2026
033-200070092-20260226-2026_005_005-DE

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



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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE TIZAC DE LAPOUYADE

Séance du 24/03/2025

NOMBRE DE MEMBRES
En exercice : 11
Présents : 8
Pouvoirs : 3
Votants : 11

Date de convocation
07/03/2025

Date d'affichage

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le

et publication du

L'an deux mille vingt-cinq, les vingt-quatre mars, à dix-neuf heures le conseil municipal de la Commune de TIZAC DE LAPOUYADE, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre-Jean MARTINET.

Etaient présents :
Madame BRUNETEAU Céline, M. FERCHAUD Frédéric, M. LAGARDE Dominique, Mme LAUD Gaëlle, M. MARTINET Pierre-Jean, M. RIGAIL Didier, M. ROLLAND Jean-Pierre, Mme VASSEUR Christel

Procuration(s) :
M. CHARRE Sébastien donne procuration à M. RIGAIL Didier
Mme DARIOL Marie donne procuration à M. ROLLAND Jean-Pierre
Mme LAVILLE Nathalie donne procuration à Mme BRUNETEAU Céline

Etai(ent) absent(s) :

Etai(ent) excusé(s) :
M. CHARRE Sébastien
Mme DARIOL Marie
Mme LAVILLE Nathalie

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. RIGAIL Didier

DELIBERATION N° 0124032025

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

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

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215-1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de 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

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 0107102024 du Conseil Municipal de Tizac de Lapouyade actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 7 octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/7 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUi-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité 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

- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ;
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Le PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra opposable à tous les projets de constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

• Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

• Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

• Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ;

• Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

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

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

En application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté sera notifié, pour avis :
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

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

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec les remarques annexées à la présente délibération :**

- **communiquera cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.**

VOTE :	POUR : 11	CONTRE : 0	ABSTENTION : 0

Le Maire,
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui, sera affiché ce jour au siège de l'établissement ; informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme,
Le Maire,
Pierre Jean MARTINET

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

ANNEXE DELIBERATION N° 0124032025

PROJET PLUI-HD
REMARQUES

Le Conseil Municipal informe qu'il est impératif de faire remonter l'information du problème rencontré concernant la canalisation de l'ASL (anciennement l'ASA) qui traverse la commune de Tizac de Lapouyade et de la faire mentionner sur le PLUI-HD (Tizac de Lapouyade).

Pour les parcelles en zone habitable traversées actuellement par la conduite de l'ASL libre de tous types de construction ou autres bâtiments, aucun permis de construire ne seront accordé.

Ces parcelles deviendront non constructibles par rapport au futur PLUI-HD de la commune de Tizac de Lapouyade.

Il est à noter qu'à ce jour, ce réseau n'est mentionné sur aucun document administratif de l'état.

Le Maire
Pierre-Jean MARTINET

MAIRIE DE TIZAC-DE-LAPOUYADE
33620 (Gironde)

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

2025-07 – ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI

Nombre de conseillers	27	Date de convocation	10/03/2025
En exercice	27	Date de la séance	19/03/2025
Présents	20	Heure de la séance	18 heures 30
Votants	25	Lieu de la séance	Salle Conseil Municipal
Quorum	14	Président de séance	Jacques LEGRAND, Maire

L'an deux mil vingt-cinq, le dix neuf Mars à 18h30, les membres du conseil municipal de la commune de VAYRES, légalement convoqués se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Jacques LEGRAND, Maire

MEMBRES DU CONSEIL	PRESENTS	ABSENTS EXCUSES	POUVOIR A
M. Jacques LEGRAND	X		
M. Pierre MALVILLE	X		
Mme Jocelyne LEMOINE	X		
M. Patrick PHILIPPOT	X		
Mme Eve RIDES		X	J. LEGRAND
M. Bernard MERCIER-LACHAPELLE	X		
Mme Laurence CHATELIER	X		
M. Maurice JULLIEN	X		
Mme Béatrice LAHON	X		
M. Julie LACOMBE	X		
M. Jacques MARSAN	X		
Mme Josiane ALLIO	X		
M. Hervé VEROUIL	X		
Mme Isabelle MOUNIC	X		
M. James BALOGOG		X	
Mme Evelyne RUBIO	X		
M. Eric SUCCO		X	P. MALVILLE
Mme Estelle GAUTIER	X		
M. Rodolphe MAUGET	X		
Mme Kathia CARPENTEY		X	
M. José ARNAL		X	B. MERCIER LACHAPELLE
Mme Carol MAUGE TETOR		X	J. LEMOINE
Mme Jackie GUTIERREZ	X		

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. Gilles SOUSTELLE	X		
Mme Béatrice CASSIN	X		
M. Philippe BATLLE-SIMON	X		
M. José BELTRAN		X	B. CASSIN
SECRETAIRE DE SEANCE : J. LEMOINE			

2025/08– Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUI-HD) de la CALI

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ,

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR du Grand Libournais, approuvé en date du 6 octobre 2016 ;

VU la délibération n°2017-05-142 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 mai 2017 portant approbation de la Charte relative à l'exercice de la compétence plan local d'urbanisme entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et ses Communes membres ;

VU la délibération n°2021-09-215–1/10 du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CALI et en définissant les modalités de concertation préalable au public ;

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

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 18 septembre 2024, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLUi-HD ;

VU la délibération n°2024-09-254-1/3 du 25 septembre 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a pris acte de l'organisation d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI ;

VU la délibération n° 2024-59 du Conseil Municipal de Vayres actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD en date du 23 Octobre 2024 ;

VU la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 27 janvier 2025, à l'initiative de Monsieur Philippe Buisson, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour échanger sur le projet de PLUi-HD avant son arrêt ;

VU la délibération n°2025-02-003 - 3/5 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HD de la CALI ;

VU les différentes pièces composant le projet de PLUi-HD annexées à la présente délibération,

Vu l'avis favorable, à l'unanimité, lors de la réunion « toutes commissions » réunie en date du 10 Mars 2025,

***

Considérant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal présenté à l'assemblée délibérante,

Il est rappelé que le PLUI-HD est à la fois :
- un document prospectif, traduisant les ambitions politiques de la CALI pour le développement de l'ensemble du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années et pour la limitation de l'artificialisation des sols ;
- un document stratégique définissant, dans une approche collective et partagée, les objectifs et orientations à mettre en œuvre en matière d'habitat, d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de préservation de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles, d'équipement ou encore de mobilité ;
- un document à portée juridique et réglementaire, définissant le cadre commun pour la délivrance des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.
Le PLUi-HD fixe en conséquence les règles générales et particulières en matière de construction et d'utilisation des sols à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUI-HD de la CALI, prescrite par délibération en date du 23 septembre 2021, poursuit les objectifs suivants :

- anticiper la croissance du territoire du fait du desserrement de la Métropole bordelaise et de l'afflux consécutif de nouvelles populations vers ses territoires voisins ;
- passer d'une attractivité « subie » à une attractivité « choisie » ;
- préserver et valoriser l'identité du territoire ;
- faciliter les mobilités *intra* et *extra* Cali ,
- renforcer l'attractivité des centralités de la Cali afin que leur développement rayonne sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la répartition équilibrée entre emploi/habitat/commerces et services ;
- renforcer l'autonomie alimentaire 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 PLUi-HD, après son approbation qui est prévue fin 2025, deviendra o[illegible] constructions et d'aménagements déposés sur l'une des 45 communes composant le territoire de la CALI. Il remplacera et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire : les PLU communaux d'une part, et les cartes communales d'autre part, qui seront abrogées à compter de l'entrée en vigueur du PLUi-HD. Les communes aujourd'hui soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) seront également régies par les règles du PLUi-HD.

Le PLUi-HD comprend plusieurs documents, complémentaires entre eux :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences sur l'environnement des orientations du PLUi-HD ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit le projet d'urbanisme et de développement pour l'ensemble du territoire communautaire à un horizon de 12 ans ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les intentions et orientations d'aménagement sur les secteurs de développement (OAP sectorielles) ;

- Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Déplacements, qui définissent, pour le POA Habitat, la politique du l'habitat à l'échelle intercommunale et la programmation de logements à construire sur la période du PLUi et pour le POA Déplacements, la programmation des actions à mener dans le domaine des transports et de la mobilité ;

- Les règlements graphiques et écrits, qui délimitent d'une part, les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et qui fixent d'autre part, les règles d'utilisation du sol pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique (plans de zonage) ,

- Les annexes regroupant les documents techniques permettant l'information du public et concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement écrit et les plans de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers, selon un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter l'esprit des OAP et ne pas en contrarier ses objectifs stratégiques et intentions programmatiques.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-HD arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CALI. Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLUi-HD, dans son intégralité, et prêt à être arrêté, ont été envoyés aux 45 communes en version dématérialisée le 6 février 2025, préalablement à la tenue du Conseil Communautaire du 12 février 2025

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire qui s'est tenu le 12 février dernier. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'une des Communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à une majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de PLUi HD arrêté lors du Conseil communautaire du 12 février 2025 avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le président de la CALI soumettra le projet de PLUi-HD arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis, expressément ou tacitement.

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 des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le p[illegible] notifié, pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural ;
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. Les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement pourront consulter, à leur demande le projet de PLUi arrêté en application des dispositions de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-HD arrêté le 12 février 2025 par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Après avoir analysé les documents composant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, par 24 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention (Laurance CHATELIER) :

- **DONNE** un avis favorable au projet de PLUI-HD tel qu'arrêté,
- **COMMUNIQUERA** cet avis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais

Fait à Vayres, le 19 Mars 2025

Le Maire,

MAIRIE DE VAYRES * 33 (Gironde) *

Jacques LEGRAND

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213300394-20250319-2025-08-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 25/03/2025
Publication 25/03/2025

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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CA du Libournais

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLUi

INSTITUTION	Date du courrier	Observations/Demandes jointes	Réponses apportées aux observations par la Cali	Modifications envisagées
1. CD33	23/05/2025	De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène: - Le projet prévoit **une réduction de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). - **La problématique de l'eau a été intégrée au cœur du projet d'aménagement du territoire**, tant sur la gestion de la ressource en eau potable que sur la préservation des milieux et la prise en compte des risques. - Le projet porte **une politique locale de l'habitat volontariste** avec des objectifs de production en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et !'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), avec un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat permettant de répondre à l'ensemble des défis en matière de logement et d'habitat rencontrés par ce territoire. Il est noté notamment l'élaboration d'un référentiel foncier détaillé avec la mobilisation de différents outils réglementaires pour garantir la production des objectifs de logements locatifs sociaux, et l'ensemble des fiches actions concernant la réponse aux besoins des publics qui traduisent la volonté de la collectivité de proposer des solutions de logement pour tous et de décliner territorialement les actions du	Il s'agit effectivement d'une des priorités de l'élaboration de ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale qui vient se substituer aux nombreux documents d'urbanisme existants. La problématique « eau » a été intégrée mais au regard des autres observations émises (DDT), des efforts de programmation et de planification doivent être renforcés dans la version du PLUi qui sera soumise à approbation. Le volet « Habitat » s'inscrit dans la continuité des actions déjà portée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel. La problématique « eau » vient toutefois infléchir les objectifs dans le temps sur certains secteurs géographiques du territoire de la CALi, en particulier sur les secteurs couverts par le SIAEPA d'Arveyres et le 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

		PDALHPD et du schéma départemental d'accueil' et d'habitat des gens du voyage. - Les enjeux paysagers sont inégalement pris en compte, toutefois nous notons **des projets communaux ayant développé une réelle prise en compte des questions paysagères au sein de leurs OAP suite à l'élaboration de leur Plan de Paysage**. Cette démarche mérite d'être soulignée et aurait pu être développée sur l'ensemble du territoire intercommunal.	Il s'agit d'un premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunal. Celui-ci gagnera à améliorer les bases qui sont posées en ce qui concerne le patrimoine et le paysage dans de futures versions du document.	
		- La collectivité a aussi fait le choix d'intégrer un POA Mobilité dans son projet lui permettant de travailler à **une meilleure cohérence urbanisme / transports** à l'échelle de son territoire et à promouvoir des **solutions de mobilité** pour l'ensemble de ses habitants.	Le volet mobilité constitue en effet un pilier important de l'aménagement du territoire, porté par la CALi.	
		Pour autant, des **réserves** peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants : - **Certains accès prévus sur des routes départementales dans le cadre des projets de développement font l'objet d'un avis défavorable ou d'un avis réservé**, les enjeux de maintien de la sécurité sur les voiries départementales, malgré la création d'accès supplémentaires, devant rester une priorité. Par ailleurs, il convient de mettre à jour les emplacements réservés au bénéfice du Département.	Ces observations seront étudiées afin de vérifier la possibilité d'apporter des alternatives ou solutions d'aménagement. Cela a surtout été relevé sur une des OAP d'Arveyres « Rue de l'Eglise ».	OAP
		- **La prise en compte de l'eau, des paysages et des enjeux écologiques dans l'aménagement est incomplète** : ✓ **Aucune retranscription réglementaire concernant le déficit de la ressource en eau potable est intégrée dans le document** questionnant sur les modalités de gestion des autorisations par la suite en fonction des dépassements de prélèvements des syndicats. L'absence de phasage précis à l'urbanisation des	Au stade de l'arrêt de projet de PLUi-HD, la CALi s'est efforcée de prioriser la programmation de logements à l'échelle des communes au regard du paramètre de sensibilité de l'impact occasionné par le projet sur la ressource en eau potable. L'observation faite par les services du Département, qui rejoint celle des services de l'Etat, invite à mieux phaser progressivement l'ouverture 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

		différentes zones, de priorisation sur certaines opérations, de mise en place de modalités de solidarité entre territoires face à la pénurie pour certaines communes, interrogent sur la capacité du territoire à garantir la préservation de la ressource, à mettre en oeuvre les objectifs de production de logements et à préserver les équilibres de son armature territoriale. ✓ Le schéma de gestion des eaux pluviales n'est pas évoqué dans le document alors même que des ambitions en termes de gestion des eaux à la parcelle sont intégrées dans le règlement. ✓ **La préservation des zones humides**, par la mise en place de zones tampons ou de lisières notamment, **ainsi que le risque inondation ont insuffisamment été pris en compte**, notamment au regard des fonctionnalités hydrauliques et écologiques de certains milieux.	l'urbanisation de certains sites, en particulier périmètres du SIAEPA d'Arveyres et du SIAEPAVID. Ce travail sera réalisé, en compatibilité avec le PADD, dans la version du PLUi qui sera soumise à approbation. De même, pour les communes concernées, de fortes restrictions de constructibilités sont intégrées au sein des zones urbaines (hors OAP) en limitant les autorisations de constructions principales dans une bande de 15 mètres depuis les emprises publiques. Dans son évaluation environnementale, le PLUi fait pleinement référence aux documents de portée supérieure. Cet avis n'est pas partagé et au contraire des prescriptions fortes ont été prises en intégrant les « chemins de l'eau » d'EPIDOR dans les réflexions d'aménagement du territoire, avec des retranscriptions règlementaires (Ap, Np) comme à Saint-Denis de Pile par exemple.	REGLEMENT + ZONAGE + OAP
		- Malgré des efforts de réduction en cohérence avec les objectifs du SCOT et du SRADDET, **des zones de développement·en extension·urbaine, notamment sur les espaces agricoles et viticoles, remettent en cause les orientations en matière de préservation des terres agricoles, de prise en compte des enjeux environnementaux et de bonne intégration des questions liées aux risques**. Ces extensions sont par ailleurs insuffisamment justifiées dans le document et surdimensionnées au regard du potentiel en densification dans les tissus existants, tant pour l'habitat que pour le développement économique, ou au regard de la stratégie de développement économique pour les zones d'activités économiques (ZAE).	Si besoin, des explications complémentaires vont être apportées pour justifier des besoins affichés par le PLUi-HD de la CALi. Toutefois les mesures règlementaires de restriction des capacités d'urbanisation, entre le dossier de PLUi arrêté et le dossier soumis à approbation, au regard des besoins de diminution de la consommation d'eau potable sont de nature à renforcer la cohérence du projet intercommunal.	RAPPORT DE PRESENTATION
		- Les enjeux agricoles ont fait l'objet **d'un diagnostic poussé réalisé par la chambre d'agriculture et soutenu financièrement par le Département**. Pour autant, **la traduction règlementaire des orientations de ce diagnostic n'apparait pas suffisamment au sein**	En s'appuyant également sur les observations de la Chambre d'Agriculture des ajustements règlementaires seront apportés à la version du PLUi-HD qui sera soumise à approbation. En s'appuyant notamment sur les	RAPPORT DE PRESENTATION + ZONAGE

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

		du zonage et du règlement et les choix opérés au sein du PLUi ne sont pas suffisamment explicités (qu'il s'agisse du zonage Ap, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ou encore des changements de destination). - Les ambitions de **confortement des centralités, notamment sur les questions commerciales**, semblent peu retraduites dans les pièces réglementaires du document, notamment dans l'affectation des vocations des différentes zones de développement économique en extension urbaine loin des centralités dont la majorité autorise les activités commerciales. - **Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** (PDIPR) n'est pas mentionné dans les documents du PLUi. Aucune carte ou document graphique ne prend en compte les itinéraires existants et aucun outil foncier n'est mobilisé pour assurer leur pérennité. De même, la protection des chemins ruraux ne fait pas partie des orientations du projet. Au regard des enjeux en matière de pratique de sports de nature, de préservation des chemins ruraux, de renforcement des mobilités douces et de développement territorial et touristique, il semble important que des éléments soient ajoutés au projet. Par ailleurs, les **recommandations** suivantes peuvent être formulées sur votre projet : - Les **enjeux paysagers** et de prise en compte des questions écologiques et de l'urgence à l'adaptation au changement climatique sont inégalement précisés et déclinés dans les différentes zones de projet. Des recommandations sur certains sites de projet sont apportées dans le document joint permettant de rendre plus précises les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées. - Un travail important d'identification du potentiel densifiable et de l'évolution des tissus urbains	compléments du diagnostic technique agricole apporté par la Chambre d'Agriculture. Il s'agit d'orientations de développement et d'aménagement du territoire qui doivent s'inscrire de fait en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. La vocation première de ces zones n'est pas commerciale cependant les zones d'activités économiques sont des lieux d'emploi nécessitant des commerces types restaurants ou activités sportives pour les employés. De plus, certains commerces n'ont pas vocation à s'installer en centre-ville en raison de besoin foncier important. La cartographie du PDIPR est bien présente en page 345 du diagnostic, dans l'analyse de la thématique mobilité. Les OAP traduisent les enjeux validés et mis en avant par les communes dans le futur document d 'urbanisme. Certaines d'entre-elles évoluent entre l'arrêt du PLUi et son approbation pour tenir compte de certaines expertises complémentaires, comme à Lagorce en intégrant l'étude du CAUE.	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

		constitués a été réalisé dans le cadre des travaux du PLUi. Il aurait pu aboutir à la mise en place de plusieurs **OAP centres bourgs et/ou renouvellement urbain** permettant de favoriser et d'orienter l'évolution des tissus urbains constitués qui ont vocation à muter et la production de logements dans ces zones le plus souvent les mieux desservies et équipées. Un enjeu majeur existe à cet égard sur les quartiers à la proximité des gares ferroviaires. Enfin, **des remarques sont formulées sur le POA mobilités** afin d'en préciser ses attendus opérationnels et ses modalités de mise en œuvre. Au vu de ces éléments, j'émets **<u>un avis favorable avec les réserves importantes mentionnées ci- dessus</u> pour lesquelles je souhaite que vous puissiez y apporter des réponses et que vous puissiez les intégrer au sein du projet que vous allez finaliser.**	Le PLUi n'a pas vocation à se substituer à des études de programmation urbaine de centre-bourg, qui nécessitent des niveaux d'analyses spécifiques. En l'absence d'études spécifiques directement transposables dans le PLUi, il ne peut être réalisé des OAP qui risqueraient de bloquer les démarches visées 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

CD33 - Détail		• **DETAIL DES RESERVES** ➢ **Sur le volet sécurisation des infrastructures routières départementales** Un ensemble de zones de projets inscrites dans les OAP prévoit la création d'accès sur des routes départementales (RD). De manière générale, quand un accès est prévu sur une RD, il faut préciser de façon systématique si un aménagement cyclable est existant ou s'il est à créer dans le cadre de l'aménagement de la voirie. Par ailleurs, quand cet accès est en périmètre aggloméré, la création de l'accès et sa sécurisation sont à la charge de l'aménageur, en concertation avec le Département. Concernant l'ensemble des accès créés sur les différentes zones de projets, plusieurs font l'objet **d'un avis défavorable ou réservé** : - **Pour l'OAP « Rue de l'Eglise » à Arveyres, l'avis est défavorable** pour la création d'un nouvel accès sur la RD2089 pour des questions de sécurité. - Pour l'OAP « Palard Ouest» à Coutras, l'accès sur la RD674 en périmètre aggloméré est possible, son aménagement et sa sécurisation étant à la charge de l'aménageur. Par contre il est préconisé la création d'un seul accès et non deux comme figurant dans le schéma de principe. - **Pour l'OAP « Ferreyre » à Izon, l'avis est défavorable** pour la création d'un accès sur la RD242. Il est préconisé de desservir la zone à partir de la voie communale existante. - Pour l'OAP « Champs du Bois » à Les Peintures, l'accès sur la RD122E3 en périmètre aggloméré est possible, son aménagement et sa sécurisation étant à la charge de l'aménageur. Par contre il est préconisé la création	OAP « Rue de l'Eglise » : Il est pris bonne note de l'avis défavorable du Département quant à la réalisation d'un nouvel accès et d'un nouveau carrefour sur la RD2089. Il est toutefois préciser qu'un accès existe déjà mais le carrefour à sécuriser ne sera pas matérialiser. L'OAP pourra être modifiée en conséquence. OAP « Palard Ouest » : Il est précisé que l'un des deux accès évoqué est déjà existant. Il s'agit donc d'en créer un supplémentaire, et non deux. Il s'agit ainsi d'éviter tout fonctionnement en impasse de ce quartier potentiel de mixité fonctionnelle. OAP « Ferreyre » : C'est bien l'intention effectivement, l'OAP sera clarifiée afin de ne pas induire une mauvaise interprétation. La notion de carrefour à créer sera à supprimer car il s'agit simplement d'assurer un raccordement au cheminement doux vers la RD242, pas plus. Par ailleurs, ne niveau de constructibilité y sera limité. L'OAP champ du bois va être retravaillée afin de ne pas permettre l'ouverture de tranches d'urbanisations en même temps. Ainsi la tranche B va devenir la phase 1 et la tranche	OAP « Rue de l'Eglise » OAP « Ferreyre » OAP « champ du bois »

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'un seul accès et non deux comme figurant dans le schéma de principe. - Pour l'OAP « Bourg » à Nérigean, outre la sécurisation de l'accès sur la RD241 à la charge de l'aménageur, le projet doit aussi préciser les modalités de sécurisation de l'accès sur la RD21O. Enfin, les **emplacements réservés** prévus au bénéfice du Département ne sont pas des projets départementaux. Il convient donc de ne pas les maintenir au bénéfice du Département et si la commune souhaite les conserver d'en changer le bénéficiaire. ➢ **<u>Sur la prise en compte des enjeux liés à l'eau</u>** ✓ *Sur la présentation de la ressource en eau potable et l'adaptation du développement à la ressource et aux capacités de traitement* : Il est important de souligner que **l'évaluation des besoins en eau supplémentaires et des volumes d'effluents à traiter a été réalisée**, ainsi qu'une présentation partielle des projets envisagés par les syndicats d'eau potable et d'assainissement. Pour autant, cette analyse est incomplète : - L'analyse des capacités des stations d'épuration ne prend pas en compte l'ensemble du potentiel de construction en densification, - Un état des lieux plus précis des grands consommateurs d'eau du territoire et des différents usages de l'eau aurait permis de vérifier les trajectoires possibles d'économies d'eau. Pour autant, **cette évaluation ne permet pas d'avoir une visibilité claire sur les solutions envisagées pour délivrer l'eau potable à la population actuelle et future**, en saison et en pointe, selon les besoins identifiés par communes et notamment sur les territoires concernés par les dépassements d'autorisation de prélèvement ou en limite. **Les outils**	A va devenir la phase 2. Il s'agit toutefois d'éviter tout fonctionnement en impasse de ce quartier à long terme. L'OAP bourg de Nérigean sera phasée à une échéance de plus de 6 ans, ce qui laissera le temps nécessaire à la définition des solutions techniques d'accès depuis la RD210. Il est donc entendu que le Département ne doit être bénéficiaire d'aucun emplacement réservé dans le cadre du PLUi de la CALi. Une estimation globale des eaux résiduaires urbaines a été menée à la commune (pages 92-93 du tome 4). Mais le détail entre ce qui relève du processus de densification ou des extensions urbaines est impossible à réaliser puisque l'échéancier des ouvertures effectives d'urbanisation est impossible à connaître, sauf dans le cas d'un report à 6 ans de certaines OAP. C'est pourquoi il est juste mis en avant la capacité globale des équipements de traitement des eaux usées à soutenir le projet d'accueil de population commune par commune. Il est rappelé par ailleurs que le réseau d'adduction d'eau potable est interconnecté par commune à l'intérieur de chaque syndicat, par ailleurs, le syndicat d'Arveyres par	OAP « Bourg » LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES + RAPPORT DE PRESENTATION

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

		réglementaires pour gérer la ressource en eau potable sont peu clairs : - Il est proposé de phaser l'ouverture à l'urbanisation sur certains secteurs, mais sans détailler les communes concernées ou les projets envisagés. - Il est mentionné que les possibilités de construction seront limitées pour les communes dépassant les autorisations de prélèvements pour l'eau potable. Il conviendrait de préciser les communes concernées par le maintien de population actuelle en cas de dépassement, les communes avec un développement limité et celles avec un développement plus important, notamment au regard des enjeux de préservation des équilibres de l'armature territoriale ou des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Enfin, **des dispositions volontaristes ont été intégrées dans le règlement pour favoriser les économies d'eau** avec des mesures imposant la récupération d'eau de pluie dès l'extension. Cependant, **il manque une traduction ou une référence réglementaire à la mise en œuvre et au contrôle** afin de cadrer les conditions de récupération pour l'usage domestique. Il s'agit notamment de rappeler l'obligation d'équipement d'un disconnecteur en cas d'appoint en eau du système approvisionné par le réseau d'eau potable, ainsi que l'obligation de contrôle par le service d'eau potable. Les conditions de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement et de réalisation de l'assainissement non collectif pourrait mentionner une référence aux différents règlements des services eau et assainissement du territoire à annexer au PLUI, les aspects réglementaires et de contrôle y étant déjà stipulés. ✓ *Sur la présentation des zones humides, la gestion du ruissellement et des risques inondations* :	exemple distribue l'eau potable sur des communes extérieures à la Cali. Un phasage de la majorité des ouvertures de zones 1AU va en effet être proposé sur la partie de territoire couverte par le SIAEPA d'Arveyres, et de manière plus ponctuelle sur le secteur du SIEPAVID. Cela est fait dans le tome 4 du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale du PLUi-HD. Cela est également expliqué dans le tome 3 sur l'adaptation du programme de logements en fonction de la ressource en eau potable. Les dispositions règlementaires sont suffisamment portées à ce stade du PLUI, ce qui constitue une avancée importante par rapport à la situation actuelle.	OAP + ZONAGE

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

		Le document présente **une analyse précise des secteurs à risques d'inondations et un recensement des zones humides** (habitat et pédologique) de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation. Mais **ce recensement mériterait une meilleure prise en compte des services rendus sur les fonctionnalités hydrauliques de ces zones**, au-delà des critères réglementaires habitat et biodiversité. En effet, l'évitement des zones humides joue un rôle important pour préserver des inondations les secteurs urbanisés et des sécheresses les milieux récepteurs des stations d'épuration. Les données relatives au ruissellement pluvial apparaissent avec la référence à l'étude des chemins de l'eau d'EPIDOR **mais les données du schéma directeur pluvial de la CALI sont manquantes**. **La traduction réglementaire de la prise en compte des eaux pluviales est elle aussi volontariste** dans le document avec des mesures qualitatives comme l'infiltration totale des pluies courantes, le recours privilégié aux solutions en surface et intégrées aux paysages, l'encouragement à limiter l'imperméabilisation et à intégrer la désimperméabilisation dans les projets. **Mais elle aurait pu être complétée des éléments suivants** : - Le rappel de l'interdiction de busage, sauf aux entrées charretières, des cours d'eau et fossés est à souligner mais pourrait intégrer une obligation de restauration et maintien de ripisylve, qui participent au rafraichissement, au corridor biologique, à la filtration des eaux et au paysage. - Les réseaux hydrauliques secondaires ne sont pas toujours identifiés (fossés et ruisseaux) afin de garantir leur maintien à ciel ouvert et de permettre des règles de restauration des ripisylves et de recul. Les reculs identifiés vis-à-vis des cours d'eau ne bénéficient pas systématiquement d'un recul végétalisé (prévu au zonage), notamment en zone U, ce qui ne permet pas de les utiliser comme ilot de fraicheur, corridor biologique, trame paysagère, ...	Les données du schéma directeur pluvial de la CALi ne sont pas disponibles car ce dossier n'était pas finalisé et approuvé au moment de l'arrêt du 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

		Enfin, **certaines zones de projets fragmentent et artificialisent de potentielles et/ou effectives zones humides (fonds de vallée, tête de bassin versant) dont la fonctionnalité hydraulique joue un rôle de régulation des ruissellements majeurs pour l'aménagement du territoire et la prévention des inondations**. A cet égard, la démarche vertueuse mise en place sur l'OAP sectorielle sur le secteur du Verdet à Libourne, portant le nom du cours d'eau canalisé qu'il traverse, visant à désimperméabiliser et à créer un ilot de fraicheur avec une trame arborée, pourrait être généralisée à l'ensemble des zones d'activités, en priorité en présence de cours d'eau, afin d'engager le territoire dans des ambitions fortes d'adaptation aux enjeux climatiques et de prévention des inondations. ✓ *Sur l'assainissement* : Des éléments intéressants sur la baisse des débits des cours d'eau causée par le réchauffement climatique sont intégrés dans le document. **Il aurait été pertinent d'identifier les milieux récepteurs particulièrement sensibles et faire le lien avec les rejets des stations d'épuration**. L'assainissement non collectif est préconisé en cas de non desserte collective. **La non constructibilité en cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement devrait être rappelé** (y compris pour les changements de destination). C'est pourquoi l'étude de faisabilité (capacité d'infiltration du sol, surface disponible, autorisation de rejet le cas échéant) est un préalable. Enfin, le rejet d'eaux usées, même traitées, au milieu récepteur est soumis à l'autorisation des propriétaires et ne doit en aucun cas être privilégié (priorité à l'infiltration dans le sol). L'évaluation des dessertes en eau et assainissement, ou étude de faisabilité de l'assainissement non collectif en cas de non desserte du réseau d'assainissement collectif, n'est pas inscrite à la liste des mesures préalables au changement de destination.	Les éventuels compléments nécessaires seront apportés si besoin Les éventuels compléments nécessaires seront apportés si besoin	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT

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

		➢ **<u>Sur la maitrise du développement et la cohérence des zones de projet</u>** **Le foncier ouvert à l'urbanisation pour l'habitat, tant en densification qu'en extension, excède les besoins en logements définis dans le projet**, alors même que sur la base de cet objectif de logements, il y aura déjà une tension forte sur la ressource en eau potable. Le fort potentiel de logements pouvant être produits dans le document proposé interroge sur la capacité de régulation que permettra le document. Par ailleurs, la justification de conserver **de nombreuses zones classées en zone 2AU**, pour certaines en extension urbaine et en rupture avec la centralité de la commune concernée, interroge d'autant plus que le rapport de présentation **apporte peu d'éléments de justification** pour le maintien dans le PLUi de ces zones 2AU. Enfin, **sur certaines zones de projet, les densités envisagées, notamment en extension urbaine, sont assez faibles** au regard de la construction récente, des attendus du Schéma de Cohérence Territorial en vigueur, mais surtout des attendus à venir dans le cadre de la révision de ce schéma, et interroge sur la bonne prise en compte des enjeux de réduction de la consommation foncière, de diversification des formes urbaines, de limite de l'imperméabilisation et de l'artificialisation. Sur différentes OAP, un travail renforcé sur les formes urbaines aurait pu permettre d'y introduire plus d'espaces non bâtis ou perméables, une plus grande diversification de l'habitat, des espaces communs garantissant la gestion des eaux pluviales mais aussi la qualité de vie en été avec le rafraichissement (cf. infra recommandations sur le volet paysage). En ce qui concerne le développement économique et commercial, là aussi le potentiel foncier est important, et pas justifié et explicité au regard des orientations du schéma de développement économique de la collectivité. Les enjeux de densification / renouvellement urbain dans les zones d'activités existantes, malgré un travail de recensement réalisé intéressant, est peu mis en valeur et explicité dans le projet.	Ce constat amène la CALi a réinterroger l'accompagnement règlementaire des capacités de densification sur une partie importante du territoire, à la fois pour s'inscrire dans des processus d'urbanisation maîtrisés sur la forme mais également pour limiter l'impact sur la ressource en eau potable à court-moyen terme le temps que des améliorations soient apportés aux taux de prélèvement. Une limitation de la densification sur une bande de constructibilité de 15 mètres depuis l'emprise publique va donc être proposée règlementairement sur le SIAEPA d'Arveyres. Il est rappelé que les efforts de réduction de la consommation des espaces par l'urbanisation déjà consentis par les communes est sans commune mesure vis-à-vis des documents existants. Les zones 2AU s'inscrivent donc dans une logique de développement à long terme. Il est rappelé qu'elles sont inconstructibles à la date d'approbation du PLUi-HD. Il est rappelé que certaines OAP héritent de certaines situations ou d'autorisations d'urbanisme déjà validées. Cela explique les limites que certaines d'entre elles ont dans la retranscription des intentions de forme urbaine ou de densité. Cette dernière remarque peut s'avérer contradictoire avec le reproche de moindre densité fait plus haut. Hormis l'erreur matérielle concernant la zone de Camparian à Vayres qui sera corrigée, le potentiel de développement économique porté par le PLUi-HD est pleinement justifié au regard des travaux en cours de réalisation dans le cadre de la révision du SCoT du Grand Libournais. Il est également précisé que la zone de Frappe à Saint-Denis de Pile va également bénéficier d'un phasage dans le temps.	REGLEMENT ECRIT ZONAGE + 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

		Enfin, **certaines zones de projet en extension, pour de l'habitat ou pour de l'économie, apportent une forte atteinte aux enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préservation des continuités écologiques, de respect des coupures à l'urbanisation** nécessaires à ces dernières mais aussi pour garantir la sécurité sur les voiries départementales, **et de prise en compte des risques**, expliquant **<u>un avis réservé, voir défavorable</u>**, sur le maintien de ces zones dans le projet comme le détaillent les tableaux ci-dessous : 	Cadarsac : la zone de Pinçon sera effectivement phasée dans le temps de manière à intégrer un effort de reconquête de la ressource en eau potable. Coutras : la zone des Grands Champs bénéficiera d'une ouverture projetée à plus long terme, ce qui justifie son déclassement en zone 2AU. Quant au secteur de Champ de Bataille, il fait déjà l'objet d'un projet très avancé d'aménagement. Sa remise en cause n'est pas possible à ce stade. Espiet : Il est rappelé que cette zone a fait l'objet d'un PLU récemment approuvé. Elle bénéficiera d'une ouverture projetée au-delà de 6 ans dans une version du PLUi soumise à approbation de manière à intégrer un effort de reconquête de la ressource en eau potable. Guîtres : Ce secteur n'est que la transposition d'un Permis d'Aménager validé. Izon : la zone humide est bien préservée, mais l'accès du site sera revu sur le schéma effectivement. Les Billaux : il s'agit du dernier potentiel de développement significatif de la commune. Mais il est convenu de le basculer temporairement en zone 2AU. Maransin : Sur les mêmes bases, la Carte Communale a été approuvée par le Préfet il y a quelques mois à peine. Il n'est	OAP Suppression d'OAP sur le secteur « Grands Champs » + ZONAGE OAP de Gueynotte OAP de Fosse du Moulin ZONAGE + suppression d'OAP

Commune	Nom et n° de l'OAP sectorielle Habitat	Enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, liés aux risques
CADARSAC	Secteur 2 Pinçon	Zone en extension sur de la terre agricole en exploitation, au contact d'une zone agricole protégée. Présence d'une zone humide. Très faible densité projetée.
COUTRAS	Secteur 1 Grands Champs	Vaste zone de développement (protégée par une zone 2AU) sur de l'espace agricole en extension urbaine (sauf une petite partie). Présence d'une zone humide.
COUTRAS	Secteur 4 Champ de bataille	Vaste zone de développement (protégée par une zone 2AU) sur de l'espace agricole en extension urbaine. Proximité d'une zone humide.
ESPIET	Secteur 1 Deprédis	En extension sur des espaces boisés et à proximité d'un réservoir de biodiversité. Très faible densité projetée.
GUITRES	Secteur 1 Rue Portail de la Barrière	Zone en extension sur espaces agricoles, avec des enjeux écologiques forts. Avis DEFAVORABLE : Zone à éviter.
IZON	Secteur 1 Fosse du Moulin	Présence d'une zone humide à mieux protéger (à exclure du périmètre de la voirie d'accès).
LES BILLAUX	Secteur 2 Rue des Acacias	Ancienne zone agricole et naturelle. Forts enjeux liés à la gestion du risque inondation et aux enjeux écologiques sur la zone ou à proximité.
MARANSIN	Secteur 2 Gaillot	Zone en extension sur des espaces agricoles. Présence d'une zone humide.

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

		  ➢ **<u>Sur la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et la prise en compte des projets des agriculteurs</u>** **On peut regretter que le zonage et le règlement ne se réfèrent pas aux conclusions du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture et soutenu financièrement par le Département** pour expliciter les choix opérés. Les 532 ha de STECAL et les 72 changements de destinations sont insuffisamment présentés. Il serait utile de préciser dans quelle mesure les projets de changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments recensés au sein du diagnostic agricole ont été repris dans le PLUi. Il en va de même des projets des agriculteurs nécessitant des STECAL.	pas concevable de remettre en cause les orientations de développement vertueux de la commune. Arveyres : Il doit donc être étudier la possibilité de retirer cette zone. Il est proposé de mettre un secteur Ny pour prendre en compte l'activité en zone inondable de la concession automobile. Coutras : le secteur d'Eygreteau constitue une zone prioritaire de développement économique de la CALi comme le stipule le PADD. De plus, cette zone est identifiée dans le SCOT en vigueur. Libourne : le secteur de la Lamberte constitue une zone prioritaire d'équipement de la CALi comme le stipule le PADD. Il n'est pas question de la remettre en cause. Des ajustements de l'OAP pourront éventuellement être apportés. Saint-Médard de Guizières : le secteur constitue une zone prioritaire de développement économique de la CALi comme le stipule le PADD. Toutefois des spécificités règlementaires doivent être améliorer pour répondre aux besoins de certains types d'entreprises Vayres : Hormis l'erreur matérielle concernant la zone de Camparian à Vayres qui sera corrigée, le secteur constitue une zone prioritaire de développement économique de la CALi comme le stipule le PADD. Concernant les travaux réalisés par la Chambre d'Agriculture, le PLUi intègrera les compléments apportés pour ce qui relève des besoins recensés en matière de STECAL et de changements de destinations. Pour cela, à l'appui des observations réaffirmées ou de changements de situations communiquées lors de l'Enquête Publique, des ajustements vont être apportés.	ZONAGE OAP La Lamberte OAP Champs de Bergerie ZONAGE + OAP de Camparian RAPPORT DE PRESENTATION + ZONAGE + ANNEXE AU REGLEMENT

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 zonage AP qui s'étend sur 4500 ha, soit 18 % de la zone A, ne permet pas les constructions, y compris à vocation agricole : ce choix devrait être expliqué, dans la mesure où il ne semble pas cohérent avec l'objectif de maintien des exploitations agricoles et de pérennisation par la diversification (pouvant nécessiter l'implantation de nouveaux équipements ou bâtiments). Il conviendrait de pouvoir revoir ce zonage avec la chambre d'agriculture et de nuancer le règlement de ce zonage et/ou réduire son emprise afin de permettre le développement des exploitations existantes en fonction du diagnostic agricole et des exploitations présentes sur ces secteurs. En revanche, l'encadrement ou l'interdiction des projets photovoltaïques ou agrivoltaïques sur ces secteurs peut être envisagé afin de préserver le paysage agricole de ces secteurs. ➢ **<u>Sur la question commerciale</u>** Le projet met en avant, notamment dans son PADD, l'enjeu d'un renforcement des centralités du territoire dans leur fonction de pôles de services, d'équipements et de commerces à l'échelle de leur bassin de vie. Or, la traduction réglementaire de cette orientation, notamment en matière commerciale, va à l'encontre de cet objectif et des orientations départementales en matière d'aménagement commercial. **La majorité des zones d'activités économiques prévues dans le projet autorise la réalisation d'activités commerciales**, y compris pour des zones éloignées de tout mode d'accès à la mobilité douce ou aux transports en commun, et sans explicitation des modalités de complémentarité entre l'offre commerciale de centralité, l'offre déjà existante en périphérie et cette offre nouvelle qui pourrait se développer sur ces zones d'activités économiques. ➢ **<u>Sur la prise en compte du développement maîtrisé des sports de nature</u>**	Il est rappelé que le choix de positionner des secteurs Ap (Agricole Protégé) peut être justifié par plusieurs facteurs : - La présence d'enjeux écologiques et environnementaux liés à la Trame Verte et Bleue territoriale qui conduit à éviter toute nouvelle construction sur ces espaces identifiés ; - La présence d'enjeux paysagers qui amène à éviter toute nouvelle construction qui viendrait dégrader les panoramas et ouvertures visuelles sur le paysage emblématiques des qualités du cadre de vie local. - La protection des milieux humides (berges de l'Isle, de la Dronne,…) également en application du SAGE Isle Dronne. Après lecture des observations de la Chambre d'Agriculture des adaptations pourront être apportées à la marge (notamment sur les communes d'Arveyres, Cadarsac ou Tizac de Curton, Saint-Denis de Pile), mais l'esprit devra être conservé. Dans les faits la plupart des zones économiques du territoire présentent une mixité de vocation, à la fois artisanale, commerciale et industrielle. Donc la gestion des zones existantes doit être différenciée des zones de développement où la CALi aura la capacité à infléchir les destinations attendues.	ZONAGE Ap d'Arveyres, Cadarsac, Tizac de Curton et Saint-Denis de Pile

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

		La CALI n'est pas concernée par le Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires. En revanche, la CAU bénéficie d'un très important réseau de boucles et itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Une synthèse de ces linéaires est présentée dans la cartographie suivante. Le rapport de présentation, à la page 59, évoque le faible référencement de l'offre de randonnée pédestre et cyclable par l'Office de Tourisme de la CALI. 2 boucles seulement sont mentionnées. **Il serait nécessaire que le rapport de présentation fasse référence au PDIPR et joigne la carte exhaustive**. Carte de synthèse de l'offre inscrite au PDIPR de la Gironde sur le territoire de la CALI Le PADD dans son orientation 2-C évoque la nécessaire sécurisation des conditions de déplacement, notamment à pied, et la perméabilité pour les piétons et cycles des formes urbaines nouvelles. On retrouve également au point 2-B la mention de la mobilité touristique et de potentiels parcours pédestres « à proximité des berges » devant être accompagnés par le document d'urbanisme. **Le PADD aurait pu porter de façon plus claire l'enjeu d'une stratégie de renforcement et de préservation des itinéraires pédestres** permettant de renforcer les mobilités douces du quotidien, de favoriser les	Le rapport de présentation comprend déjà en page 345 du diagnostic la cartographie PDIPR à l'échelle de la CALi. Le PADD exprime le projet du territoire de la CALi qui s'est déjà beaucoup investi en matière de transport collectif.	

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

		sports de nature et de concourir à la mise en valeur touristique du territoire. Des **outils réglementaires** auraient aussi pu être mobilisés pour préserver les itinéraires et les chemins ruraux. Enfin, le POA déplacements aurait pu mettre en avant **l'enjeu de s'appuyer sur ces itinéraires pour favoriser la mobilité du quotidien de proximité**. • **DETAIL DES RECOMMANDATIONS** ➢ **Sur les enjeux paysagers intégrés aux pièces du PLUi et retranscrites au sein des différentes OAP sectorielles** Sur certaines OAP, les enjeux d'aménagement sont peu précis et spacialisés. Le patrimoine paysager est peu pris en compte et mis en valeur et les éléments participant à la qualité du cadre de vie de ces futurs quartiers (espaces de rencontre, cheminements doux, ilots de fraicheur) insuffisamment précisés. Pour les OAP à vocation d'activité économique, il serait préférable d'encadrer la surface maximale d'emprise au sol afin de limiter imperméabilisation. Des recommandations particulières concernant les enjeux paysagers des OAP sectorielles en matière d'habitat sont formulées dans le tableau suivant :	Cela n'a de sens que sur la base d'un diagnostic, d'enjeux et d'objectifs validés. Le PLUi-HD n'a pas à ce stade la matière pour engager des outils règlementaires sans objectifs clairement identifiés. Le POA est l'expression des éléments validés par les élus 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

			Arveyres : secteur Brondeau, il s'agit d'un tissu urbain déjà très urbanisé où l'enjeu premier est d'assurer des logiques de desserte cohérentes. Toutefois ce processus sera en partie remis en cause par la nécessité de limiter le processus de densification via la division parcellaire par nouvelle bande d'accès. Cadarsac : secteur Mangot, l'observation est une vue de l'esprit car le terrain se situe en pied de coteau et la superficie est très limitée pour remplir le programme très complet proposé par le Département. Le cheminement doux le long de la départementale existe par ailleurs. Secteur Pinçon, la remarque est erronée, l'OAP comprend bien le souhait d'une poursuite de cheminement doux le long de l'Avenue des Bergères. Camps-sur-l'Isle : secteur rue des Roseaux, la proposition du département quant à la mise en connexion du site est contestée. Les principes resteront inchangés. Secteur les Eyraux, où le Département a-t-il vu un boisement ? Secteur les Châtaigniers, il s'agit d'une OAP qui retranscrit un Permis d'Aménager en cours de validation. Coutras : secteur Croix Rouge, la zone bénéficiera d'une ouverture projetée au-delà de 6 ans via une zone 2AU dans une version du PLUi soumise à approbation, afin de mieux mener la réflexion sur le développement de ce site. Secteur de Champ de Bataille, il fait déjà l'objet d'un projet très avancé d'aménagement. Sa remise en cause n'est pas possible à ce stade. Izon : Il n'est absolument pas du ressort d'une OAP de dessiner les futures constructions, les espaces d'implantation peuvent éventuellement être préfigurés mais le règlement écrit convient en l'état.	ZONAGE du secteur Croix Rouge + suppression d'OAP

COMMUNE	Nom et n° de l'OAP sectorielle Habitat	RECOMMANDATIONS
ARVEYRES	Secteur 3 Brondeau	Il s'agit d'une OAP de revitalisation de centre bourg et de densification intéressante permettant d'avoir une action diffuse sur le tissu urbain. Cependant, en dehors de la réponse en logements et aux besoins de mobilité, aucune prise en compte de la question paysagère n'est faite. Cette OAP pourrait être complétée afin d'intégrer la thématique des haies et des lisières ainsi que des espaces libres paysagers partagés.
CADARSAC	Secteur 1 Mangot	Cette OAP ne permet aucune desserte au sein du quartier du fait de la laquette de retournement. Il serait pertinent d'envisager cette OAP à l'échelle du quartier en favorisant le développement des mobilités douces et des espaces paysagers qualitatifs et généreux afin de composer des espaces de rencontre.
CADARSAC	Secteur 2 Pinçon	La stratégie de mobilité n'intègre pas de cheminements doux. Ces derniers pourraient permettre de profiter des espaces de nature conservés. Il est mentionné qu'une zone humide a été identifié mais elle n'apparaît pas sur le schéma d'OAP.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 1 Rue des Roseaux	L'implantation de la voirie n'est pas adaptée et devrait être repensée afin de permettre de nouvelles connexions au sein du quartier. L'implantation des bâtiments devraient être précisée sur cette parcelle atypique.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 2 Les Eyraux	Cette OAP ne modifie aucune préservation des éléments paysagers en place (boisements etc.) qu'il serait pourtant pertinent de conserver afin de proposer une qualité paysagère ainsi que des îlots de fraîcheur à ces nouveaux logements.
CAMPS SUR L'ISLE	Secteur 3 Les Châtaigniers	Cette parcelle de 20 000 m2 est de très grande envergure. Un système de " parc linéaire" le long des voies est envisagé, toutefois ce dernier ne semble pas à l'échelle des besoins futurs (espaces de rencontres, îlots de fraîcheur) et gagnerait à être intensifié. Enfin, le système de desserte est à repenser pour éviter les impasses.
COUTRAS	Secteur 3 Croix Rouge	La fourchette du nombre de logements à créer est vaste : entre 80 et 130. L'accès à l'OAP est précisé mais la circulation n'est pas mentionnée. Le traitement des abords et les dispositions paysagères ne sont pas précisés, très peu d'espaces libres apparaissent sur une parcelle pourtant conséquente. Les principes d'aménagement de ce secteur centrale et très précoces : formes urbaines, desserte, espaces libres.
COUTRAS	Secteur 4 Champ de bataille	La proximité avec une zone humide nécessite un espace de recul conséquent, cet espace pourrait permettre de composer un espace paysager de qualité tout en offrant un espace de quiétude pour la très diversité. La fourchette du nombre de logements à créer est vaste : entre 150 à 220. La parcelle est grande et les répercussions visuelles sur le bourg vont être importantes. Les formes urbaines envisagées sont à préciser ainsi que la qualité des futurs espaces libres.
IZON	Secteur 4 Fort	Le gabarit des constructions envisagées aurait pu être dessiné sur le schéma d'OAP pour gérer les vis-à-vis. Les espaces plantés ainsi que les circulations douces auraient aussi pu figurer sur le schéma.

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

		   ➢ **<u>Sur la mise en place d'OAP renouvellement urbain et centres bourgs</u>** En cohérence avec les objectifs du POA Habitat, des OAP renouvellement urbain ou centre-bourgs auraient pu être travaillées sur les centralités du territoire. Ces OAP auraient pu permettre d'identifier à la fois les actions en cours ou à venir sur le bâti existant, mais aussi de venir préciser sur ces secteurs les stratégies mobilisables par les différentes communes pour organiser leur tissu urbain de centralités au regard de toutes ses fonctions (équipements, services, commerces, mobilités, habitat), permettre des opérations de densification, faire muter certaines zones bâties,	Libourne : secteur des Chais, il s'agit d'un secteur stratégique de renouvellement urbain sur le long terme : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur sont maintenues. Nérigean : secteur du Bourg, la zone bénéficiera d'une ouverture projetée au-delà de 6 ans dans une version du PLUi soumise à approbation, cela afin de soulager à court-moyen terme la pression sur la ressource en eau potable. Saint-Médard de Guizières : quartier de la Gare, l'équilibre budgétaire pour mener à bien une telle opération ambitieuse nécessite que l'OAP apporte des éléments de flexibilité pour les futurs maîtres d'œuvre de l'opération. Saint-Seurin sur l'Isle : secteur Paul Valéry, une redéfinition du périmètre en fonction du PPRi doit effectivement être réalisé. Par ailleurs, la zone bénéficiera d'une ouverture projetée au-delà de 6 ans dans une version du PLUi soumise à approbation. Vayres : secteur le Deroc, cette OAP reprend les principes de l'OAP du PLU récemment approuvé. Secteur d'Embeyres : le site va être redéfini en zone U et 1AUHd reporté à 6 ans, de manière à concilier les enjeux de préservation de la ressource en eau potable. Cette demande ne figure pas dans la mission attribuée aux concepteurs du PLUi-HD. De surcroît dans les objectifs calendaires attendus. Les élus de la Cali n'ont pas souhaité d'OAP renouvellement urbain et centre-bourg car cela aurait nécessité davantage de temps et d'études pour réaliser ce travail.	OAP ZONAGE + OAP ZONAGE + 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

		préserver des espaces de nature, mettre en valeur les enjeux patrimoniaux et paysagers,... Ces OAP auraient été un bon levier pour décliner les actions envisagées par le territoire dans son POA en matière d'amélioration du parc ancien vacant el/ou dégradé, de réorientation de diversification de l'habitat, de maîtrise de l'évolution de l'habitat sur ces centralités, en cohérence avec les OPAH de Renouvellement Urbain mises en œuvre. Par ailleurs, elles peuvent aussi être un bon outil d'encadrement et de maîtrise sur des quartiers stratégiques pour le renouvellement urbain, dont notamment les quartiers autour des gares ferroviaires. • **DETAILS DES REMARQUES** Plusieurs remarques peuvent être formulées sur le POA Mobilités adossé à ce PLUi : Sur le volet création de voies multimodales, il serait intéressant d'y rajouter la question du covoiturage et d'étudier notamment la possibilité de voies dédiées sur certains axes. Sur le Schéma Directeur des Mobilité douces que la CALI va élaborer en 2025, il faut noter que le Plan Gironde à Vélo est en cours de finalisation. Tout sera mis en oeuvre pour que les deux démarches soient bien coordonnées. Sur la création de lignes de covoiturage dynamiques, il faudrait mentionner dans les pilotes les gestionnaires de voirie, dont notamment le Département. Pour certaines actions, des objectifs chiffrés et localisés auraient pu être intégrés à ce programme d'actions, notamment pour le développement des aires multimodales. Le POA aurait pu évoquer les enjeux d'interconnexion avec les EPCI voisins notamment à travers les cars interurbains régionaux, la CALI, et notamment Libourne, jouant un rôle de polarité dépassant son territoire intercommunal.	Le POA mobilité s'appuie sur les orientations et les priorités validées par l'agglomération.	

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. CdC Latitude Nord Gironde	23/04/25	En premier lieu, notre conseil communautaire attire votre attention sur la ressource en eau potable. Compte tenu de l'interdépendance des nappes sollicitées par votre territoire et le nôtre, un traitement coordonné de ce sujet s'avère indispensable. En second lieu, nous souhaiterions que des précisions soient apportées concernant une zone Uy d'environ 4,5 hectares identifiée au sein du centre d'enfouissement de Lapouyade, ce secteur étant à ce jour non-artificialisé. Le Président expose les axes stratégiques du PLUi-HD de la CALI et les observations formulées : **<u>Axe 1 : Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement</u>** La CALI met en avant les problématiques liées aux ressources, en particulier l'eau potable. Il s'avère que plusieurs périmètres de gestionnaire d'eau potable puisent dans l'Eocène-centre, nappe déficitaire, ou dépassent leurs autorisations de prélèvement. Il est ainsi prévu de contenir la croissance démographique dans les communes concernées, tout comme dans celles qui ont des problématiques liées à l'assainissement collectif. Le sujet de l'eau est au cœur des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au travers de la gestion des eaux pluviales et de la désartificialisation des sols. La CCLNG souligne que, vu l'interdépendance des nappes sollicitées, le déficit de la ressource en eau potable doit absolument être traité en coordination et en respect avec les territoires voisins. **<u>Axe 2 : Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire</u>** Le PLUi-HD de la CALI définit une armature territoriale composée de quatre strates. La première regroupe les	La problématique de l'eau est un enjeu majeur pour la CALi comme en témoigne le PADD de son PLUi-HD mais également les traductions règlementaires proposées qui vont gagner à être renforcées dans le cadre de la version du PLUi-HD qui sera soumise à approbation. Il est rappelé que le centre d'enfouissement de Lapouyade est d'enjeu régional. La zone Uy ne fait que retranscrire les besoins de poursuite de l'activité existante. La CALi prend effectivement sa part dans l'effort d'intérêt public que nécessite la préservation de la ressource en eau potable. Le PLUi-HD constitue un outil majeur dans cet effort pour les années à venir.	

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

		principales centralités de Libourne et de Coutras dans lesquelles les fonctions territoriales doivent être confortées, notamment avec des projets de centres de formation et d'enseignement sur la santé en complément de l'offre de la métropole bordelaise, et d'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile. La seconde regroupe les centralités relais du Libournais dont le renforcement doit être favorisé. Il s'agit des communes d'Arveyres, de Guîtres, d'Izon, Les Peintures, de Vayres, de Saint-Denis- de-Pile et de l'ensemble Saint-Médard-de-Guizières/Camps-sur-l'Isle/Saint-Seurin-sur-l'Isle, dans lesquelles l'offre de services et de logements sera développée en lien avec l'offre de transport. La troisième regroupe les communes de Saint-Ciers-d'Abzac et de Saint-Quentin-de-Baron, qui ont connu une forte croissance démographique ces dernières années, qui doit à présent être maîtrisée afin de structurer ces centralités locales émergentes. Enfin, la quatrième regroupe les communes rurales où seront développés des projets autour de l'économie rurale, des plans d'eau ou encore de la production d'énergies renouvelables. En lien avec l'axe 1, la CALI fixe un objectif de croissance démographique annuel de + 0,65% par an jusqu'en 2035, abaissé à + 0,30% par an pour les communes couvertes par un gestionnaire d'eau potable en dépassement de ses autorisations de prélèvement et en déficit au niveau des nappes utilisées. Une clause de revoyure est prévue pour ces dernières dans le cas où la situation viendrait à s'améliorer. En conséquence, la CALI projette de produire 3 050 nouveaux logements (5 900 si la situation relative à l'eau potable s'améliore). Ces nouveaux logements seront dirigés vers les publics séniors, jeunes, aux revenus modestes et aux besoins spécifiques. Les communes de Coutras, d'Izon, de Libourne, de Saint- Denis-de-Pile et de Vayres sont soumises à la loi SRU et à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de logements; un objectif de production de 230 logements par an, au total, est prévu pour celles-ci. Les autres communes devront quant à elle produire, au global, 30 logements locatifs sociaux par an. Le projet du PLUi-HD de la CALI engendre la consommation de 250 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, 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

		cohérence avec les objectifs qui lui sont attribués par les documents de rang supérieur auxquels elle est soumise. Parmi ces 250 hectares, 120 sont dédiés au développement économique, soit 48%. **<u>Axe 3 : Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois du territoire</u>** Plusieurs zones d'activités économiques (ZAE) sont prévues sur le territoire de la CALI pour la prochaine décennie, parmi lesquelles : - la création d'une ZAE dédiée à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hôtellerie, à la logistique et au commerce de gros à Coutras sur 19 hectares (Eygreteau 2); - la création d'une ZAE dédiée à l'accueil d'une unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile sur 6 hectares à Libourne (Lamberte); - l'extension d'une ZAE dédiée à l'artisanat sur 12 hectares à Saint-Denis-de-Pile (La Grande Frappe); - la création d'une ZAE dédiée à l'industrie, l'artisanat, l'entreposage et le commerce de gros sur 12 hectares à Saint-Médard-de-Guizières (Grands Champs de Bergerie) ; - l'extension d'une ZAE dédiée à l'industrie, l'artisanat et la logistique sur 15 hectares à Vayres (Camparian). Concernant le site d'enfouissement de Lapouyade, seules des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation après une modification du PLUi-HD sous six ans ont été reportées dans le règlement graphique. Toutefois, 4,5 hectares de foncier non bâtis sont identifiés en zone urbaine Uy (dédiée aux zones d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt), laissant présager des futurs aménagements à court terme. Il est donc proposé de solliciter des précisions sur la teneur des projets du centre ayant justifié le classement de cette parcelle en zone Uy en lien avec l'objet particulier de l'activité de cette zone, et au vu de sa proximité avec le territoire LNG.	Il est rappelé que le centre d'enfouissement de Lapouyade est d'enjeu régional. La zone Uy ne fait que retranscrire les besoins de poursuite de l'activité existante.	

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

		Cet axe intègre le volet relatif aux mobilités au sujet desquelles la CALI entend accompagner l'essor des quartiers de gare en lien avec le déploiement du RER Métropolitain/SERM et l'organisation du rabattement vers les arrêts de transport en commun, notamment via la mobilisation d'emplacements réservés dédiés à la création de voies cyclables et à la réorganisation du réseau CALIBUS. Après en avoir délibéré, et le vote suivant : Vote Contre : 1 (Jean-Paul LABEYRIE) Abstentions : 1 (Alain RENARD) Vote Pour: 28 le Conseil décide : - De donner un **avis favorable** au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de mobilité de la Communauté d'Agglomération du Libournais, **assorti des observations ci-dessus exposées concernant le traitement de la question de l'eau potable et le centre d'enfouissement de Lapouyade** ;		
3. CDPENAF	07/05/2025	**SYNTHÈSE DU PROJET** Au sein de la zone agricole, il existe : - un secteur Ace (STECAL) où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre. 3 communes concernées : Arveyres, Lagorce, Puynormand. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette. Au sein de la zone naturelle, il existe : - un secteur Nca où sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux. 7 communes concernées : Abzac, Coutras, Gours, Le Fieu, Les Billaux, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Médard de Guizières. L'emprise au sol cumulée des constructions n'est pas réglementée.		

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 Ne où les nouvelles constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. 23 communes concernées : 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. L'emprise au sol cumulée des constructions n'est pas réglementée. - un secteur Ngv où les aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. 1 commune concernée : Les Peintures. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette. - un secteur Nh où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. 3 communes concernées : Chamadelle, Le Fieu, Saint-Martin de Laye. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40 % du terrain d'assiette. - un secteur Nk pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires. 5 communes concernées : Abzac, Bayas, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures, Saint-Médard de Guizières. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 % du terrain d'assiette. - un secteur Nl où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées. 16 communes concernées : Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Izon, Les Peintures, Libourne, Puynormand, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10 % du terrain d'assiette. - un secteur Nt où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées. 8 communes concernées : Arveyres, Génissac, Guîtres, Porchères, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Quentin de Baron. L'emprise au sol maximale sera dans la limite totale		

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 20 m² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 20 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, comprise dans le secteur.

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont encadrées au règlement des zones A et N. En outre, le document prévoit 72 bâtiments pouvant changer de destination, admis au règlement des zones A et N :

- 64 bâtiments pour une vocation « habitat »,

- 3 bâtiments pour une vocation « hébergements touristiques »,

- 3 bâtiments pour une vocation « activité de service accueillant une clientèle »,

- 1 bâtiment pour une vocation « bureau ou équipements d'intérêt collectif »,

- 1 bâtiment pour une vocation « établissement de santé ».

DÉBAT ET CONCLUSION

En ce qui concerne la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC, la CDPENAF prend acte qu'elle est amenée à émettre un avis conforme considérant le dépassement du seuil des 1 % pour l'appellation Graves de Vayres, et du seuil de 2 % pour les appellations Graves de Vayres, Saint-Émilion et Saint-Émilion Grand Cru.

La collectivité explique que pour l'appellation Saint-Émilion, les secteurs constructibles sont destinés d'une part à de l'habitat et d'autre part à l'implantation de la prochaine unité d'instruction et d'intervention de la Sécurité civile (UIISC) à La Lamberte, projet d'utilité publique.

En ce qui concerne les appellations Graves de Vayres, l'impact serait lié à des choix fait en termes de développement économique avec les sites de Camparian et de Coutras, situés au niveau d'échangeurs sur les axes routiers importants.

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 sites sont ciblés au SCoT en vigueur comme site d'intérêt communautaire prioritaire, avec une réduction de l'emprise à 15 ha au lieu des 23 ha initiaux. La commission prend acte que des extensions nouvelles ont déjà été validées par la profession viticole notamment pour privilégier le développement du tissu économique à vocation artisanale ou de commerce. Sur la commune de Vayres, le représentant de l'INAO estime que d'importantes nouvelles extensions de zone 1AU sont prévues par rapport au précédent PLU approuvé récemment. Ainsi, et pour précisément la commune de Vayres, la CDPENAF retient le besoin injustifié de la surface qui serait d'environ 30 ha et émet un avis conforme défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM. **En ce qui concerne les STECAL**, la CDPENAF regrette le manque de lisibilité du document pour appréhender le caractère exceptionnel de ces secteurs situés dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle prend acte de la volonté de la collectivité d'améliorer les explications sur la délimitation de ces STECAL avec un meilleur encadrement des possibilités de construire notamment dans les secteurs qui comportent déjà pour la plupart, des constructions. Ce point conduirait à un impact qui serait bien moindre que la seule prise en compte du pourcentage d'emprise au sol défini pour chaque secteur. **En ce qui concerne les secteurs Ace**, qui sont délimités pour les activités de centres équestres, la CDPENAF relève une emprise au sol cumulée qui peut atteindre 50 % du terrain d'assiette. Elle prend également connaissance du fait qu'il n'y aurait pas eu, dans le cadre de l'élaboration du document, de besoin exprimé en termes de construction nouvelle pour les 3 structures désignées. Pour ces secteurs Ace, la commission	Il est confirmé que cette extension substantielle par rapport au PLU de Vayres récemment approuvé est une erreur matérielle qui sera corrigée avant l'approbation du PLUi-HD. Effectivement, dans bon nombre de cas des secteurs sont faussement considérés comme des STECAL alors qu'ils n'apportent pas de constructibilité nouvelle mais assurent simplement la gestion des constructions existantes (Annexes et extensions). Des actualisations d'informations seront apportés dans une prochaine version du PLUi-HD avant approbation. Il est pris note de la réserve de la CDPENAF et le seuil de constructibilité sera significativement abaissé en ramenant le pourcentage maximal d'emprise à 20% du terrain.	ZONAGE +OAP RAPPORT DE PRESENTATION REGLEMENT ECRIT

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

		demande ainsi que le seuil de constructibilité soit significativement abaissé. En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable au titre de l'article L.151-13 du CU assorti de cette réserve.		
		En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF relève quelques incohérences sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone naturelle. Les surfaces et distances nécessitent d'être identiques dans les différents articles du règlement des zones concernées. La CDPENAF émet ainsi un avis favorable au titre de l'article L.151-12 du CU assorti de cette observation.	Les dispositions règlementaires sont les mêmes en ce qui concerne la gestion des habitations au sein des zones A et N. Seule la commune de Pomerol dispose de quelques dispositions différentes.	
		En outre, la CDPENAF précise bien qu'elle ne soit pas amenée à émettre un avis sur ce sujet au stade du document de planification, qu'elle s'interroge sur la liste des bâtiments qui ont été retenus pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. La commission fait notamment le lien avec le diagnostic agricole qui identifiait des bâtiments non présents dans la version arrêtée et soumise à l'avis de la commission. La commission relève également que le document semble identifier des bâtiments qui sont possiblement à considérer comme étant des ruines. Si le cas est avéré, le changement de destination ne pourra pas être autorisé. La commission précise enfin qu'en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).	En s'appuyant sur les compléments diagnostic apportés par la Chambre d'Agriculture, et des observations faites lors de l'Enquête Publique, une meilleure intégration des travaux réalisés en ce qui concerne les STECAL et les changements de destination sera réalisée avant approbation du PLUi-HD.	ZONAGE + ANNEXE DU REGLEMENT

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

		RÉSULTATS DU VOTE Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ; 5 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE, 0 voix contre, 8 abstentions. Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ; 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE RÉSERVE, 0 voix contre, 0 abstention. Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ; 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE OBSERVATION, 0 voix contre, 0 abstention.		

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. Chambre d'agriculture	20/05/2025	**2 Rapport de présentation** **a) Diagnostic territorial** La Chambre d'Agriculture a été missionnée pour la réalisation du diagnostic agricole, lequel met en évidence des pistes et enjeux majeurs pour le développement de l'activité agricole. Le taux de participation des exploitants agricoles aux enquêtes (45 %) atteste de la représentativité et de la fiabilité des analyses produites par nos services. Nous regrettons toutefois que le rapport de présentation, et en particulier le chapitre consacré à la spécificité agricole du territoire, n'intègre pas certains constats et propositions formulés, notamment en matière de développement de l'œnotourisme ou de besoins en nouveaux bâtiments agricoles. Nous saluons néanmoins la prise en compte, dans la partie consacrée aux enjeux, de certains besoins agricoles. L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la dernière décennie, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, a bien été produite. Néanmoins, nous nous étonnons du mode de calcul de l'OCS régionale, qui assimile les exploitations agricoles à des terrains artificialisés. Or, en application de la loi Climat et Résilience, pour la période 2021-2031, les bâtiments agricoles ne doivent pas être considérés comme consommateurs d'es- pace, dès lors qu'ils ne créent ni n'étendent des espaces urbanisés. Ils ne sauraient donc être intégrés dans le calcul pour la période 2011-2020. **b) Justification des choix** La partie relative à l'articulation avec les documents-cadres ne fait pas état de la prise en compte de l'agriculture, en particulier de la trame pourpre, pourtant à l'origine du projet de création d'une Zone Agricole à Protéger (ZAP} sur les communes viticoles. Nous nous interrogeons sur la forme des justifications apportées par la collectivité. Il apparaît nécessaire de revoir et d'approfondir ces éléments, qui demeurent à ce jour insuffisants pour comprendre les choix opérés, notamment en ce qui concerne la spatialisation des zones.	Après vérification, il semblerait que les parties annexes du diagnostic agricole n'aient pas été intégrés au projet (STECAL, changements de destinations potentiels,…). Il est donc proposé de pleinement intégrer ces nouvelles données, ainsi que les traductions règlementaires proposées et justifiées par des projets en tenant compte des informations actualisées par le biais de l'Enquête Publique. Par cohérence d'analyse territoriale à différentes échelles, il a été proposé, en concertation avec le SCoT du Libournais d'adopter une méthode compatible avec celle du SRADDET Nouvelle Aquitaine. Cette trame pourpre n'est pas évoquée dans les nouveaux travaux du SCoT en cours de révision et le contexte viticole actuel amène à la plus grande prudence quant à l'excès de règlementation sur les zones agricoles. Des compléments pourront être apportés en fonction des enjeux relatifs à chaque commune. Mais l'absence de précision de cette observation ne permet pas d'apporter en retour une réponse précise.	RAPPORT DE PRESENTATION + ZONAGE + ANNEXE DU REGLEMENT

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 zonage Ap et son règlement, qui représente 18 % de la zone A du territoire, soulèvent de vives réserves. Il représente ainsi quelques 4500 ha sur les 25000 ha de zones agricoles de la CALI. Ce zonage, justifié tantôt par des enjeux paysagers, de préservation des terres agricoles, de protection écologique ou de risque d'inondation, interdit toute construction ou extension, à l'exception de 30 m², au motif de préservation de la biodiversité. La généralisation de ce zonage à l'ensemble de la CALI, déjà contestée par la Chambre d'Agriculture dans certains PLU, compromet gravement la pérennité des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme. Certaines communes se trouvent ainsi quasi intégralement gelées en zone Ap, sans justification écologique recevable. En outre, le classement systématique en zone Ap au motif de la présence d'une zone rouge PPRI n'est pas justifié, un règlement spécifique existant déjà pour ces secteurs. L'ajout d'une contrainte réglementaire supplémentaire apparaît injustifié et disproportionné. Le détourage des sièges d'exploitation en zone Ap a été réalisé de manière irrégulière et trop restrictive, ne permettant aucune extension, même en zone A. Il est impératif de revoir ce zonage, a minima en prévoyant un périmètre de protection (« buffer ») autour des bâtiments d'exploitation. **3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : extensions de zones AUy** Nous prenons acte de la volonté communautaire de limiter la consommation d'espace. En termes de consommation foncière, le bilan annoncé de la période 2011-2021 montre une consommation de 490.51 ha. Une diminution de 52% est projetée pour la période 2021- 2031 et une diminution supplémentaire de 50% pour les 10 années suivantes. Cela correspond donc aux objectifs énoncés par le SRADDET.	Cette observation paraît paradoxale alors qu'il est demandé par ailleurs de mieux incorporer la notion de Trame Pourpre. Toutefois, sur certaines communes (à Arveyres en particulier), il est apparu un excès d'usage de secteur Ap qui ne paraît effectivement pas suffisamment justifié. Cela sera corrigé. Les discussions et les ajustements peuvent par exemple porter sur la notion de patrimoine paysager. Toutefois, lorsque les enjeux portent sur des espaces concernés par des zones humides, la constructibilité d'un terrain peut être fortement affectée non pas au regard du PLUi-HD, mais tout simplement par application du SAGE Isle-Dronne (sur la partie du territoire de la CALi concernée). Dans le cas, de Cadarsac, à ce stade, il s'agit bien d'un choix communal d'établir une protection des espaces agricoles. Toutefois, sur la base de la présente remarque, des ajustements vont être apportés. Le classement d'un secteur Ap est totalement indépendant d'un zonage PPRi. Cela signifie plutôt qu'il y a concordance du diagnostic de la TVB et sur le caractère humide du site. Des adaptations pourront être réalisées autour des sièges d'exploitation existant de manière à s'assurer d'une possibilité de confortement des activités existantes (extension, annexe,…). Par ailleurs, il est proposé d'apporter plus de souplesse pour autoriser les extensions et annexes agricoles en secteur Ap pour les activités existantes.	ZONAGE ZONAGE ZONAGE ZONAGE + REGLEMENT ECRIT

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, la majorité des extensions de zones d'activités projetées impactent des surfaces AOC, plantées ou non en vigne. Ces projets devraient faire l'objet d'une compensation agricole collective, compte tenu de l'ampleur des surfaces concernées. Par ailleurs, il n'est pas possible d'émettre un avis éclairé sur les extensions sollicitées en l'absence d'une justification précise des besoins. Ces projets devraient d'autant plus faire l'objet de justification détaillée sur les zones agricoles et viticoles cultivées. Aussi, nous demandons que le taux de remplissage actuel des zones AUy concernées soit communiqué. L'INAO note une atteinte substantielle aux aires AOC nécessitant un avis de la CDPENAF (AOC Graves de Vayres (Camparian) et Saint-Emilion). **4 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** Nous saluons l'intégration des enjeux liés à la viticulture et à sa diversification, ainsi que la reconnaissance de l'agritourisme et de l'œnotourisme comme axes de développement économique à intégrer dans le règlement. Toutefois, les questionnements relatifs à la gestion prospective du foncier agricole demeurent sans réponse concrète dans le PADD (besoins de fonciers pour le développement de certains agriculteurs ou besoins de constructions nouvelles, quid des zones de parcelles arrachées). Concernant les énergies renouvelables, la priorité donnée à l'agrivoltaïsme par rapport au photovoltaïque au sol est notée. Toutefois, l'exclusion de certains espaces agricoles ou naturels du déploiement de ces dispositifs, au motif de leur protection paysagère ou environnementale, ne saurait justifier un zonage Ap excessif, ce que nous déplorons. **5 Règlement écrit et Zonage** **Zone A**	Pour ce qui concerne les capacités de densification encore existantes au sein des zones d'activités, nous renvoyons à l'annexe du diagnostic relative à l'étude de densification. Par ailleurs, les ajustements des zonages apportés après enquête publique (correction de l'erreur à Camparian à Vayres, et réduction de la zone de Frappe à Saint-Denis de Pile) doivent être en mesure de rassurer la Chambre d'Agriculture. Le diagnostic agricole étant parvenu tardivement, le PADD a abordé les orientations de développement avec les bases à disposition. Le choix est de ne pas porter atteinte à des paysages emblématiques du territoire de la CALi. Effectivement, des adaptations seront apportées sur certaines communes comme à Arveyres, Cadarsac, Tizac-de-Curton.	RAPPORT DE PRESENTATION ZONAGE

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

		« Sous réserve de la desserte et des réseaux suffisants, de la compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de la préservation des espaces naturels et des paysages, sont autorisées : • *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de leur intégration paysagère*. • *Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, y compris dans le cadre d'une nouvelle exploitation*. » Nous ne comprenons pas la distinction opérée entre constructions réalisées dans le cadre d'une exploitation existante et celles d'une nouvelle exploitation, aucune disposition légale ne justifiant cette différenciation.	La formulation est effectivement maladroite et gagnera à être simplifiée pour en améliorer la compréhension.	REGLEMENT ECRIT
		Secteur Ap • *Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.* • *Toutes constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, à l'exception de celles expressément autorisées.* • *Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou collectif (hors production d'énergie renouvelable}, si elles ne peuvent être localisées ailleurs, ainsi que, dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité, les constructions agricoles d'une emprise maximale cumulée de 30 m2 sous réserve qu'elles soient légères et démontables*. Nous regrettons l'interdiction généralisée des constructions à usage agricole ou forestier dans ce secteur.	Les secteurs Ap constituent des espaces sensibles, au regard de la TVB, des paysages, de zones humides existantes ou d'enjeux agronomiques, il convient de conserver ces espaces dans leur fonction de culture. Toutefois, il est proposé 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

		6 Aspects extérieurs **Façades** • *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parementés est interdit.* • *Les couleurs de revêtement de façade doivent être dans des tons non réfléchissants ; il en va de même pour les bardages métalliques*. Nous demandons que la notion de « couleurs non réfléchissantes » soit précisément définie dans le règlement. Par ailleurs, nous n'avons pas identifié de dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones « Parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager ». Nous sollicitons que ces éléments soient précisés.	ajustements règlementaires pour permettre [illegible] installations amovibles (serres,…) ou le prolongement bâti d'activités existantes (extension, annexe).	REGLEMENT ECRIT
		EBC Concernant les espaces boisés classés, il conviendra de toiletter les zonages communaux, car ceux-ci font apparaitre des parcelles de vignes ou maraichage en production (souvent de faibles surfaces) classées improprement en EBC.	Des améliorations des plans de zonage seront apportées en fonction des éléments nouveaux à la disposition de l'équipe technique.	ZONAGE
		Sur les EBC classés en aire d'AOP, ou sur des parcelles actuellement cultivées, nous demandons que les demandes de suppression d'EBC pouvant être faites lors de l'enquête publique soient examinées favorablement chaque fois qu'elles sont justifiées et qu'elles ne compromettent pas l'économie générale du PLUi, en particulier par rapport aux aspects paysagers et environnementaux.	Cette demande est entendue et une vigilance sera apportée au traitement des observations issues de l'Enquête Publique.	ZONAGE
		STECAL et changements de destination Les STECAL présentés représentent 532 ha. Vous indiquez également 72 changements de destination répartis sur 21 communes du territoire. Ces STECAL et ces changements de destination ne sont pas aujourd'hui suffisamment détaillés. Lors du diagnostic agricole, 19 STECAL avaient été sollicités par les agriculteurs ; or, aucun n'apparaît dans les documents réglementaires. De même, la possibilité de changement de destination n'est accordée que pour un seul dossier sur les 63 recensés par nos services. Il est impératif que les demandes	Après vérification, il semblerait que les parties annexes du diagnostic agricole n'aient pas été intégrés au projet (STECAL, changements de destinations potentiels,…). Il est donc proposé de pleinement intégrer ces nouvelles données,	RAPPORT DE PRESENTATION + ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT

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

		remontées soient prises en compte dans la mesure des choix politiques des municipalités et que les possibilités d'équipement soient élargies. Nous demandons à ce que ces changements de destination soient donc identifiés au sein du zonage. De plus, l'annexe créée pour lister les changements de destination nous apparait comme incomplète pour pouvoir faire une instruction cohérente. Il est d'usage que le document fasse apparaitre en plus des éléments déjà mentionnés par vos soins une photo du bâtiment, la destination initiale du bâtiment et l'état de cette construction. **Synthèse** Aujourd'hui, nous souhaitons trouver une solution afin de travailler conjointement avec vos services afin de développer un document d'urbanisme communautaire qui offre des possibilités d'évolution ou de création des exploitations suffisantes. Nous vous proposons ainsi **<u>un avis favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes suivantes</u>** : - **En zone Ap** : o **Que soient sorties du zonage Ap, les zones qui sont également en secteur inondable**. La juxtaposition des règlements et des contraintes n'a pas lieu d'être. Un simple retour en zone A est indispensable. o **Qu'un détourage plus large soit fait autour des sièges d'exploitations afin de permettre l'extension ou la construction d'un nouveau bâtiment** en proximité de l'existant. Afin de ne pas avoir à refaire tout le règlement graphique, nous demandons à ce que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap: ▪ « *la construction ou l'extension de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricoles est autorisée à*	ainsi que les traductions règlementaires proposées, si justifiées par des projets. Il est rappelé que concernant les changements de destination, l'instruction des autorisations ne se fait pas au moment de l'adoption du PLUi-HD. Le document d'urbanisme ne fait que donner une autorisation préalable de principe. Chaque projet devra ensuite être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. C'est à ce stade qu'il sera important que toutes les informations utiles à la compréhension du projet soient apportées. Cela serait contradictoire avec les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Cette proposition semble pertinente pour améliorer le document lors d'une future évolution accompagnée d'études complémentaires. Mais la distance sera limitée à 50 mètres.	ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT

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 distance maximale de 80 mètres des bâtiments existants. » o **Autoriser la construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation de façon limitée sur des parcelles non construites** : nous demandons à ce que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap : ▪ « *la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut est autorisée (ex : serres maraichères)*, » ▪ « *la construction de bâtiments agricoles fixes nécessaires à l'exploitation sera autorisée dans une limite d'un total de 800m² de surface de plancher. La création d'un logement de fonction pour l'agriculteur sera autorisable et contenu dans ces 800m² sous condition d'autorisation par la CDPENAF Gironde. Ces nouveaux bâtiments seront possibles uniquement dans le cadre d'une nouvelle installation, d'un nouveau siège social ou d'un nouvel atelier ouvert dans le cadre de la diversification*. » - **EBC** : nous souhaitons qu'en plus des remontées effectuées par les agriculteurs durant l'enquête publique, le classement en EBC fasse l'objet d'un diagnostic/ état des lieux réel lors de la prochaine modification ou révision du PLUi pour les zones A et N. - **STECAL et changements de destination** : nous demandons que soit effectuée l'étude des demandes faites par les agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole. - **OAP** : o **Vayres - Camparian**: L'emprise sur les espaces viticoles protégés est très importante et pas suffisamment justifiée. A réduire	Cette proposition semble pertinente pour améliorer le document. Cette proposition semble difficilement applicable et compromet l'objectif même du secteur Ap. Cette proposition semble pertinente pour améliorer le document. Cette demande semble légitime et sera effectivement avec les actualisations apportées par l'Enquête Publique. Le secteur de développement économique de « Camparian » à Vayres doit faire l'objet d'une correction d'erreur matérielle dans la version arrêté du projet de PLUi-HD. En	REGLEMENT ECRIT ZONAGE + ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT ZONAGE + 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

		o **Guîtres - Rue portail de la Barrière - Secteur 1**: Enjeux écologiques. A réduire ou éviter	effet, comme validé dans le PLU récemment appro[illegible] commune, cette zone s'appuiera sur une zone 1AU d'environ 15 ha immédiatement constructible, et d'une zone 2AU non constructible de 15 ha à l'approbation du PLUi-HD. Cette correction sera par ailleurs de nature à lever la réserve émise par la CDPENAF sur la version arrêté du projet de PLUi-HD. Le secteur « Rue Portail de la Barrière » fait l'objet d'un PA délivré mais une réduction à la stricte surface autorisée devra être envisagée si ce n'est déjà fait.	

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- DDTM	23/05/2025	Après examen du dossier, il m'apparaît que le PLUI-HD arrêté constitue une avancée par rapport aux divers documents d'urbanisme existants auparavant sur votre territoire, témoignant d'un travail conséquent entrepris sur les 45 communes constituant l'EPCI, Je souhaite ainsi souligner la qualité de l'approche relative à la politique de l'Habitat exposée dans le PLUi-HD, démontrant que cette thématique constitue un enjeu prioritaire sur le territoire, en particulier sur l'habitat existant et le développement de l'offre sociale sur les communes SRU. Si plusieurs actions sont déjà mises en œuvre sur ce territoire, cette approche intégrée nouvelle permet de mettre en lien dans le projet, les enjeux d'habitat et de logement avec les politiques publiques en matière d'amé- nagement du territoire, d'énergie, de mobilité, de gestion de l'eau, de risques. Le PLUI-HD de la CALI démontre également une bonne prise en compte des risques, en particulier avec la prise en compte d'études liées à des cours d'eau secondaires. Toutefois certains projets devront être revus afin de mieux prendre en compte le risque incendie de feu de forêt, notamment en tirant les enseignements des grands incendies de 2022 qui ont frappé le territoire girondin. Il sera aussi nécessaire de mettre en corrélation le PLUI-HD avec les grands axes du PGRI 2022-2027 Adour-Garonne. De manière générale, le document comporte des objectifs en accord avec les enjeux identifiés sur ce territoire ainsi qu'avec l'ambition développée par la collectivité. Néanmoins, de nombreuses incohérences entre les pièces du document reflètent un manque d'actualisation du projet dans sa dernière version et rendent malheureusement difficile la compréhension d'ensemble du PLUi-HD au final. Une mise en cohérence des chiffres avancés dans les différentes pièces du dossier et des compléments sur les méthodes de calcul seraient nécessaires pour permettre de s'assurer de la démonstration de la légalité du document. De même, des tableaux synthétiques auraient facilité la lecture et l'analyse du projet de la collectivité, notamment pour les	En réponse aux observations formulées au sein de l'avis rendu par l'Etat le 23 mai 2025 sur le PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Libournais, il est proposé d'apporter certaines réponses au courrier d'accompagnement de la note technique de l'Etat, qui ne préjugent pas des autres adaptations que le dossier de PLUi-HD devra intégrer suite aux observations qui seront émises lors de la prochaine Enquête Publique. Il est à préciser que celles-ci sont complétées par les réponses préalables fournies à l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées. Si l'avis du 23 mai 2025 relève la qualité des réponses apportées par la version arrêtée du PLUi-HD aux objectifs de politique de l'Habitat portée par l'agglomération d'une part, et des risques d'autre part, il est toutefois soulevé la nécessité d'apporter des explications complémentaires, voire d'envisager d'ores et déjà des améliorations au projet, dans trois domaines particuliers : 1- Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain En ce qui concerne la détermination du nombre d'habitants prévisionnels supplémentaires poursuivie par la mise en œuvre du PLUi-HD, il est rappelé que le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) introduit une flexibilité programmatique essentielle à la traduction règlementaire du PLUi-HD. En effet, comme expliqué dans les tomes 3 et 4 du rapport de présentation, le territoire doit s'inscrire dans une logique de croissance démographique progressive au fil des prochaines années permettant d'assumer *a minima* une croissance démographique à hauteur de 0,3% par an d'ici à 2037, et potentiellement pouvant croître à hauteur de 0,65% par an. Ce processus de croissance maîtrisé et progressif s'inscrit en réponse aux enjeux de production de logements (dont sociaux) sur le territoire, tout en tenant compte du caractère soutenable d'un tel développement territorial avec les enjeux de préservation de la ressource en eau potable. Il est d'ailleurs à rappeler que les injonctions parfois contradictoires mise en avant, notamment par l'Etat dans son avis, à savoir répondre aux objectifs de productions 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

		changements de destination et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Au regard des objectifs et des enjeux portés tout au long de l'association par les services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part ci-après de mes observations. Nombre des points ici soulevés ont ainsi déjà pu être développés ou précisés avant l'arrêt de votre projet et seront à prendre en considération dans le document final : **1. <u>Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</u>** Le document comporte l'ensemble des pièces attendues par le Code de l'urbanisme en matière de consommation d'espaces et d'analyse des capacités de densification. Cependant, les nombreuses incohérences entre les différentes pièces du dossier, que ce soit dans les données, les objectifs chiffrés et dans leurs échéances, entravent la bonne compréhension du projet de la collectivité. Tout d'abord, le document n'affiche pas clairement le nombre d'habitants induit par le scénario d'accueil choisi parmi les quatre scénarii proposés. De plus, l'étude du potentiel de densification s'avère insuffisante et présente des incohérences : l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis ne fait pas apparaître les potentialités de renouvellement urbain et de changement de destinations ; l'analyse du potentiel de logements présente dans le rapport de présentation ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U. Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et ne permet pas d'estimer l'objectif de la CALI de limitation de l'étalement urbain. En effet, le potentiel relevé dans le rapport de présentation en zone U permettrait de réaliser 95 % de l'objectif de production de logements (5907 sur 12 ans);	logements sociaux pour 5 communes concer[illegible] l'application de la loi SRU d'une part, tout en diminuant drastiquement la production de logements au regard des problématiques d'eau potable d'autre part, impose au PLUi-HD PLUi-HD de trouver des réponses novatrices pour concilier ces politiques publiques, ce à quoi il a été répondu en travaillant un document évolutif dans le temps. En ce qui concerne l'étude de densification, en l'absence de méthodologie officielle à appliquer à l'échelle nationale, nous contestons les incohérences méthodologiques signalées. Il est rappelé que cette étude de densification a pour objet de démontrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, et constitue une composante du diagnostic territorial. Pour ce faire, l'étude s'appuie sur l'ensemble des entités urbaines existantes sur le territoire de la CALi, hormis les espaces impactés par un risque potentiel (PPRI, PPRMT,…), tout en questionnant les friches signalées sur le territoire. Le changement de destination ne constitue pas une capacité de densification puisque par définition la construction existe déjà. De fait, il est rappelé que cette étude de densification porte sur un état des lieux des espaces urbains existants sans prise en compte des capacités règlementaires des documents d'urbanisme existants. En effet, ce travail contributif du diagnostic n'avait pas pour objectif d'anticiper les orientations de développement souhaitées par la CALi et chacune des communes qui la compose, de sorte que les données comprises ne préjugent pas non des orientations de développement qui ont effectivement été réalisé par le territoire via le travail règlementaire dans le PLUi-HD. L'étude de densification met en évidence une capacité de production théorique de logements très importante à l'échelle de la CALi avant traduction règlementaire du PLUi-HD, ce qui explique que les chiffres qui en sont issus ne correspondent pas à la capacité d'accueil finale du PLUi-HD, celle calculée après traduction règlementaire des partis d'aménagement définis selon les caractéristiques des communes et quartiers, à travers notamment la détermination des capacités maximales de densification 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

		il n'y a pas de réel objectif de résorption de la vacance comme le demande le SCoT du Grand Libournais ; certaines OAP proposent des objectifs de densité peu ambitieux sur les communes rurales ; les changements de destination évoqués ne sont pas quantifiés. Enfin, les besoins estimés de consommation d'espace pour l'activité économique (120 hectares) ne sont pas expliqués. Pour conclure, le manque de clarté des pièces du document ne permet pas d'apprécier si le projet fait réellement preuve de sobriété foncière. **2. <u>Compatibilité du projet avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement :</u>** Le PLUI-HD doit être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes profondes. A ce titre, il ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire, dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau. De plus, il devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions assorties aux périmètres de protection des forages, notamment le bon report des servitudes liées aux captages d'eau potable. Le document indique la mise en place de mesures destinées à améliorer la disponibilité de la ressource en eau potable, dont un développement urbain phasé dans le temps via le recours aux zones 2AU. Cependant, plusieurs secteurs présentant d'ores et déjà des capacités mobilisables insuffisantes au regard des données de prélèvement observées sur la ressource en 2023 sont ouverts à l'urbanisation à court terme (classés en 1AU, U, couverts ou non par des OAP). L'hypothèse haute de croissance démographique de+ 12 035 habitants à l'horizon 2037 ne semble donc pas réaliste à ce titre.	en assurer la soutenabilité pour le territoire ou à l'échelle des quartiers Si toutefois quelques nuances de chiffres entre certaines pièces du document d'urbanisme existent des vérifications seront réalisées pour les corriger. Les objectifs de résorption de la vacance existent et la programmation de logements intègre ce paramètre : - Le taux de résidences principales reste stable, ce qui induit une hausse de 10 logements par an. - L'objectif de réduction de vacance est de 40 logements par an, soit 240 sur la durée du POA habitat, ce qui est davantage que la prescription du SCOT (5 % de 4 040 = 202). A ce rythme, le taux de vacance à l'issue en 2027 sera de 6,4 %. Les objectifs de réhabilitation de logements de propriétaires bailleurs dans les OPAH permettent de remettre sur le marché des logements vacants dans la plupart des cas. Ils sont de 20 logements par an dans l'OPAH RU de la bastide de Libourne, 11 logements par an dans l'OPAH RU de Coutras/Guîtres/Saint-Médard et 10 par an dans l'OPAH HD, soit 41 logements par an au total. Ces explications complémentaires seront apportées dans la version finale du dossier. L'enjeu ne se situe pas à un niveau qui justifie de le mettre en premier plan des priorités. Concernant les objectifs de densité, une vérification des densités sera réalisée et le cas échéant des adaptations les revoyant à la hausse seront apportées. Néanmoins, le travail d'élaboration du PLUi-HD s'étant réalisé sur plusieurs mois, les auteurs ont dû composer avec des autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou en cours d'instruction sur la base des documents d'urbanisme existants, nécessitant d'ajuster les OAP aux projets autorisés. Concernant les changements de destination, il est à noter qu'un travail complémentaire sera réalisé à l'appui du diagnostic complet transmis par la Chambre d'Agriculture. Une quantification plus précise pourra ainsi être proposée. Enfin, si des compléments explicatifs des besoins fonciers pourront être apportés, tout particulièrement pour le développement économique, il est nécessaire de souligner l'effort conséquent de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) réalisé par 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

		Il conviendrait d'intégrer dans le document un calendrier de réalisation prévisionnelle permettant de démontrer que l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ou la réalisation de nouveaux logements ou d'équipements est en accord avec la ressource disponible au moment du lancement de la réalisation du projet. Il est également recommandé d'inscrire au sein du document d'urbanisme les dispositions de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces articles ouvrent la possibilité, dans les zones U, AU, A et N, de restreindre sous conditions toute nouvelle construction dès lors que celle-ci entraînerait une augmentation des besoins en eau potable non couverte par les ressources ou le recours à une eau de qualité insuffisante. Aucun permis ne peut être délivré tant que les travaux ou toute autre action permettant de remédier aux problèmes identifiés ne sont pas mis en œuvre. Ces travaux de sécurisation de l'approvisionnement en eau devront être clairement identifiés et associés au tramage correspondant. Le développement résidentiel présenté dans le PLUi-HD ne prend pas suffisamment en compte la problématique eau prégnante sur le territoire et seul le scénario envisageant une amélioration complète du réseau est détaillé. Seul ce cas de figure a été analysé dans l'avis et ne reflète pas la réalité des capa- cités du territoire à garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUI-HD au regard des futurs besoins en eau potable. En l'état, le document ne permet pas de garantir la compatibilité du projet avec les SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes profondes. De plus, concernant l'assainissement, le document indique que les structures de traitement des eaux usées sont globalement dimensionnées pour assumer une augmentation de la population sur le territoire de la CALI. Cependant, l'étude réalisée ne prend pas en compte une partie de l'habitat projeté et les eaux résiduelles urbaines (ERU) notamment produites par l'accueil de services et activités économiques. Sous réserve du déploiement effectif et du bon fonctionnement des ouvrages envisagés, le PLUiHD sera en mesure de répondre au traitement des ERU induites par l'accueil de l'ensemble de la	45 communes du territoire pour s'inscrire dans le rapport de compatibilité avec les orientations du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCoT du Grand Libournais. La version arrêtée du PLUi-HD assure une modération de -52% de la consommation d'espaces NAF pour les prochaines années, et d'ici à 2037, comme cela est précisé et expliqué en page 280 du tome 1.3 du rapport de présentation. **2- Compatibilité du projet avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement** Comme en témoigne le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HD, la problématique de l'eau – dans toutes ces composantes – a fait l'objet d'une attention continue durant le temps d'élaboration du document d'urbanisme. Malgré tout, force est de constater que les efforts déjà engagés sur l'ensemble du territoire en matière de préservation de la ressource en eau potable ne peuvent conduire à des résultats égaux et à court terme sur l'ensemble des syndicats qui gèrent l'adduction en eau potable à l'échelle de la CALi. A ce jour, les deux syndicats qui font l'objet du plus grand niveau d'attention dans le périmètre administratif de la Cali, et abstraction faite du SIEA Est Libournais auquel seule Pomerol est rattachée, sont : - Le SIAEPAVID - si le niveau de prélèvement global est dans les faits fortement impacté par les déficiences de la subdivision des Eglisottes-et-Chalaures, il convient de préciser que les premiers niveaux d'interventions sur le réseau apportent d'ores-et-déjà des résultats satisfaisants et permettent d'assurer une amélioration du taux de prélèvement de la ressource à court et moyen termes. Par ailleurs, le dossier proposé en annexe par le SIAEPAVID permet de consolider la trajectoire d'améliorer du taux de prélèvement de la ressource en eau potable pour les années à venir. - Le SIAEPA de la Région d'Arveyres – ce secteur connaît des dépassements réguliers des autorisations préfectorales de prélèvement en 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

		population projetée. L'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des ERU devra être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement. **3. <u>Prise en compte des enjeux environnementaux :</u>** Malgré les investigations réalisées et les mesures prises pour la conservation des zones humides au sein des OAP et des secteurs ouverts à l'urbanisation, les informations transmises dans le PLUI-HD ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur les milieux humides et l'application rigoureuse de la séquence ERC, et donc le respect des prescriptions du SCoT du Grand Libournais qui prévoit d'interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue participant à l'équilibre hydrographique. Le choix entre les parcelles retenues ou écartées pour l'urbanisation future devra ainsi être plus explicité et documenté. **<u>En conclusion</u>** Eu égard aux éléments développés dans le présent avis et précisés dans la note technique qui l'accompagne, le document présente actuellement des insuffisances et ne satisfait pas complètement aux enjeux prioritaires que porte l'État sur votre territoire, en particulier en matière d'eau potable. J'émets donc sur votre projet de PLUI-HD **un avis réservé nécessitant des compléments au document**. La notice technique qui accompagne ce courrier détaille les remarques énoncées ci-dessus. Elle comprend des observations exhaustives sur l'ensemble des thématiques du document, non abordées dans ce courrier. Si, au terme de cette procédure d'approbation, ces modifications apportées au PLUI-HD restaient insuffisantes, je	potable. La programmation des interventions nécessaires à l'amélioration de la situation est fixée, mais il convient désormais que leurs mises en œuvre soient lancées. En effet, grâce aux contributions nouvelles du SIAEPA de la Région d'Arveyres et annexé, plusieurs projections peuvent être formulées pour clarifier les conséquences réglementaires qui en découlent dans le PLUi-HD : o *A l'horizon 2027*, via l'application du plan d'actions pluriannuel, le Syndicat estime que les volumes d'eau économisables totaux seront de l'ordre de 225000 m3. Une partie de ce volume doit servir à retrouver un équilibre entre les prélèvements exercés sur la ressource et les volumes maximum prélevables autorisés, soit un taux de pression de 100% (pour mémoire, le volume maximum prélevable autorisé par arrêté préfectoral est de 2 060 000 m^3/an pour le Syndicat d'Arveyres). Au regard des données de prélèvements AEP exercés en 2023 (données disponibles au moment de l'arrêt), le volume à reconquérir pour l'atteinte de cet équilibre est d'environ 108000 m^3. Une fois ce retour à l'équilibre atteint, des économies d'eau supplémentaires seront observées, à la faveur de la poursuite du plan d'actions pluriannuel engagé par le Syndicat. Ce sont bien <u>ces économies supplémentaires</u> qui permettront de « gagner » de nouveau une capacité de prélèvement permettant le développement urbain à l'échelle du syndicat (le taux de pression exercé sur la ressource brute sera alors inférieur à 100%). Ce gain supplémentaire d'eau ne pourra être entrevu que dans les mois qui suivront 2027 et ne commencera à être significatif que dans les années suivantes. Ainsi, au regard des prévisions du SIAEPA de la Région d'Arveyres : ▪ *sur la phase 2023-2027*, ce sont 117 000 m^3 d'eau économisés qui permettront 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

		pourrai être contraint, au titre du contrôle de légalité, de solliciter le retrait du PLUI- HD.	bénéficier d'un potentiel de développement futur (par rapport aux données de prélèvement de 2023). ▪ *sur la phase 2028-2030*, ce sont 93 000 m³ d'eau économisés qui permettront de bénéficier d'un potentiel de développement futur ; ▪ *sur la phase 2031-2032*, ce sont 62 000 m³ d'eau économisés qui permettront de bénéficier d'un potentiel de développement futur. Par ailleurs, la mise en œuvre du forage de substitution sur Cadarsac va contribuer à la maitrise des pressions exercées sur la nappe de l'Eocène. En effet, ce nouveau forage attendu sera associé à la sollicitation de la nappe alluviale, et permettra de substituer un volume de l'ordre de 250000 m³/an. Le Syndicat indique que sa mise en exploitation sera effective d'ici la fin du premier trimestre 2026. Fort de ce constat qui vient préciser l'échéancier de reconquête de la ressource en eau potable par rapport aux données disponibles au moment de l'arrêt du PLUi-HD, il est désormais possible d'intégrer un meilleur phasage des ouvertures d'urbanisation envisagées dans les prochaines années afin de limiter la pression globale sur la ressource, sans toutefois remettre en cause les objectifs de long terme portés par le PLUi-HD Ainsi, pour répondre à l'avis de l'Etat, une meilleure maîtrise du développement urbain sera proposée (phasage au sein des OAP, voire déclassement de certaines zones 1AU en zone 2AU), prioritairement sur le territoire dont la ressource en eau est gérée par la SIAEPA de la Région d'Arveyres et, plus ponctuellement, sur les communes où la potentialité de logements supplémentaires proposés reste élevée. Il est ainsi proposé d'apporter les adaptations suivantes avant approbation du PLUi-HD : - Pour les communes gérées par le SIAEPA de la Région d'Arveyres : o L'ouverture à l'urbanisation règlementaire de l'ensemble des zones 1AUH seront reportées de 6 ans par un échéancier qui	

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

			sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cela vaut pour : ▪ Le secteur « Chemin de Lande » à Arveyres ; ▪ Le secteur de « Pinçon » à Cadarsac, dont une ouverture partielle à l'urbanisation sera phasée à 6 ans ; ▪ Le secteur de « Gueynotte » à Espiet ; ▪ Les secteurs de « Ferreyre », à Izon ; ▪ Le secteur du « Bourg » à Nérigean ; ▪ Le secteur d' « Embeyres » à Vayres, dont l'emprise va être par ailleurs réduite. ▪ Le secteur de développement économique de « Camparian » à Vayres doit également faire l'objet d'une correction d'erreur matérielle dans la version arrêté du projet de PLUi-HD. En effet, comme validé dans le PLU récemment approuvé par la commune, cette zone s'appuiera sur une zone 1AU d'environ 15 ha immédiatement constructible, et d'une zone 2AU non constructible de 15 ha (dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la procédure de révision) à l'approbation du PLUi-HD. Cette correction sera par ailleurs de nature à lever la réserve émise par la CDPENAF sur la version arrêté du projet de PLUi-HD. o Les zones urbaines constructibles ne pourront être urbanisées que dans une	

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

			profondeur ne dépassant pas 2[illegible] depuis les emprises publiques, de manière à limiter l'impact sur la ressource en eau potable d'un processus de densification potentiellement mal maîtrisé et qui génère de grands potentiels de logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire (cf. étude de densification). Cela vaut donc pour l'ensemble des zones urbaines des communes couvertes par le SIAEPA de la Région d'Arveyres, et induit la suppression de l'OAP sur le secteur « Fosse du Moulin » à Izon, afin de pleinement intégrer ce secteur dans ce dispositif limitatif au regard des difficultés d'intervention sur ce site particulièrement complexe. o Seules les zones urbaines, accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant la mixité sociale des logements seront ainsi maintenues, ainsi que les parcelles sous forme de « dents creuses » directement connectées aux emprises publiques. o Enfin, au regard de la reconquête de ressource en eau potable sur cette partie du territoire, sur le secteur « Garenne » qui ne représente pas un enjeu majeur de développement à court terme, le choix est de reporter à plus long terme son urbanisation par le remplacement de la zone 1AUH par une zone 2AU, dont l'ouverture à est conditionnée à une procédure de révision. - Pour les communes gérées par les autres syndicats : o Une recherche de phasage dans le temps (calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) sera proposée ponctuellement pour un certain 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

			secteurs et ce, au regard des pr[illegible] de développement des communes. ▪ A Coutras : l'ouverture à l'urbanisation règlementaire des zones 1AUH de « Grands Champs » et de « Croix Rouge » seront reportées à plus de 6 ans par un échéancier qui sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; ▪ A Saint-Seurin-sur-l'Isle : l'ouverture à l'urbanisation règlementaire de la zone 1AUH de « Paul Valéry » sera reportée à plus de 6 ans par un échéancier qui sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, concernant l'OAP de « Barry », les tranches A et B envisagées seront substituées respectivement par des phases 1 et 2, cette dernière étant soumise à une ouverture d'urbanisation reportée à plus de 6 ans. ▪ A Saint-Médard-de-Guizières : l'ouverture à l'urbanisation règlementaire de la zone 1AUH de « L'avenue du Parc des Sports » sera reclassée en zone 2AU, inconstructible à la date d'approbation du PLUi-HD. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation règlementaire de la zone 1AUH du « Chemin des Bergeries » sera reportée à plus de 6 ans par un échéancier qui sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (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

			▪ Aux Peintures : au regard des différentes remarques relatives à l'OAP des « Champs du Bois », les tranches A et B envisagées seront substituées respectivement par des phases 2 et 1. La phase 2 sera soumise à une ouverture d'urbanisation reportée à plus de 6 ans par un échéancier qui sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ▪ Aux Billaux, la zone 1AUH de « la Rue des Acacias » bascule en zone 2AU , inconstructible à la date d'approbation du PLUi-HD. ▪ A Libourne, le secteur des Chais conservera finalement les restrictions qui existent dans le PLU actuellement opposable en matière de changement de destination vers de l'habitat au regard du risque d'inondation existant. Ces évolutions amélioreront le niveau de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et sans avoir recours à l'usage des articles R.151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme tels que suggérés, le potentiel de création de logements et donc d'accueil de nouvelles populations s'adaptera aux exigences de qualité et de suffisance de la desserte en eau potable, en s'appuyant sur : 1- A l'échelle du territoire, le plafond de production maximum de mise sur le marché de nouveaux logements restera inférieur à 5 907 logements dans une perspective d'amélioration continue du taux de prélèvement en eau potable. Pour rappel, ce volume de logements correspond à un taux de croissance démographique maximal porté par le PLUi-HD, à savoir 0,65% 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

			2- L'échéancier apporté aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un grand nombre de zones ouvertes à l'urbanisation, tout particulièrement à l'échelle du SIAEPA de la Région d'Arveyres, assurera une plus grande progressivité dans le temps de l'émergence des projets urbains en cohérence avec les délais prévisionnels de réalisation des travaux d'amélioration des réseaux annoncés par les syndicats et la reconquête de la disponibilité en eau potable. 3- Prise en compte des enjeux environnementaux Concernant ce dernier point, il est rappelé que l'élaboration d'un document d'urbanisme aussi conséquent que le PLUi-HD de la CALi s'inscrit dans une logique itérative permanente nécessaire à la réalisation de l'évaluation environnementale. Il est ainsi rappelé que cette composante environnementale, essentielle pour comprendre la teneur du projet territorial de la CALi, s'appuie sur différentes pièces du dossier. Tout particulièrement : - Le tome 1.2 du rapport de présentation qui présente l'état initial de l'environnement à l'échelle de l'intercommunalité et apporte des explications aussi bien sur la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale que sur les différentes dimensions des enjeux de l'eau sur le territoire ; - Le tome 1.3 du rapport de présentation qui explique les orientations prises en matière d'aménagement du territoire au regard de toutes les problématiques croisées à appréhender. Si l'évaluation environnementale n'est pas toujours au centre des explications apportées, la manière dont la problématique de la ressource en eau potable influe sur la programmation de logements à projeter est expliquée. Toutefois il est proposé que des compléments soient apportés dans les explications de la traduction règlementaire, commune par commune. En particulier, pour mettre en avant le	

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

			sens des arbitrages apportés au regard des alternatives qui se présentaient pour le Maître d'Ouvrage. - Le tome 1.4 du rapport de présentation constitue la pièce maîtresse de l'évaluation environnementale du PLUi-HD. C'est dans ce document qu'est intégré l'ensemble des informations relatives aux investigations sur le terrain réalisées, à l'application de la démarche ERC, à la compatibilité du document avec les dispositions de rang supérieur (SAGE, SDAGE, SCoT, etc…). Ce tome apporte en particulier toutes les explications méthodologiques des investigations de terrain réalisées par les écologues. Le résultat des investigations, site par site, se trouvant en annexe 1.4.1 du dossier. Enfin, c'est également dans ce tome 1.4 que les notions de compatibilité du projet avec la ressource en eau potable, pour chaque syndicat, sont expliquées en tenant compte notamment du scénario démographique retenu et du « point-mort » démographique, dont les retombées en matière de production de logements n'impactent pas la ressource en eau potable. Ainsi, la grande majorité des questions soulevées par les services de l'Etat trouve leurs réponses par une lecture de ces différentes composantes du dossier. Sur cette base, autant que possible, des compléments pourront être apportés pour appuyer les arbitrages et alternatives choisies par les communes et l'Agglomération dans le PLUi-HD. Des compléments d'informations sur la sélection des sites selon les enjeux environnementaux, au cas-par-cas pour chaque commune, pourront certainement être insérés au sein du sous-chapitre « Etablissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » du tome 1.3.	

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

DDTM Note technique

1. CONTEXTE

(…)

Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLUi-HD proposé.

2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

2.1. Développement démographique :

Au 1er janvier 2021, la Communauté d'Agglomération du Libournais comptait 92 605 habitants (source INSEE).

Le tableau ci-dessous reprend les variations moyennes annuelles de population depuis 1968 (source INSEE) :

Période	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Taux de croissance annuel moyen, en %	0,3	0,9	0,6	0,5	1,5	0,9	0,4

Le PLUi-HD propose 3 scénarios d'accueil démographique : une première hypothèse basse à 0,5 %, une hypothèse médiane, à 0,75 %, correspondant à une hypothèse médiane entre la précédente et celle du SCOT et une hypothèse haute à 1 %, telle que projetée par le SCOT.

Le PLUi-HD choisit finalement un quatrième scénario, avec une hypothèse de croissance démographique moyenne égale à +0,65 % par an.

Le PADD précise toutefois que le PLUi-HD s'appuiera à minima sur un taux de 0,3 % par an qui ne pourra être projeté à un taux plafonné à 0,65 % que sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées si la problématique se pose.

Le développement démographique de +0,65 % par an retenu par le PLUi-HD est légèrement supérieur aux tendances actuelles.

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-HD n'affiche pas clairement le nombre d'habitants supplémentaires induit par le scénario d'accueil choisi. Seul un diagramme présent dans l'étude de densification en annexe (p74) précise l'accueil prévisionnel de 7650 habitants sur 12 ans. Pour autant, l'objectif d'accueil de population affiché dans le PLUi-HD est conforme aux objectifs du SCOT.	Le taux de croissance maximal proposé est significativement en deçà des projections faites par le SCoT actuel du Grand Libournais.	
		2.2. <u>Objectifs de réalisation de logements :</u> a) <u>Prise en compte des besoins endogènes et exogènes :</u> La méthodologie affichée dans le diagnostic (p 217) n'affiche pas clairement le résultat du calcul du point mort. Il est à supposer que la somme des deux composantes présentées sera le chiffre pris en compte dans le PLUi-HD, soit 189 logements par an. Ce chiffre correspond également à celui indiqué dans le rapport de présentation (explication du projet p 251). Le PLUi-HD prend bien en compte les besoins en logements des ménages déjà présents sur le territoire. **Cependant, ce raisonnement mériterait de faire apparaître clairement le nombre de logements nécessaires au maintien de population. De plus, l'estimation telle que détaillée dans le rapport de présentation se base uniquement sur le phénomène de desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, et ne prend pas en compte le renouvellement du parc de logements qui est également une composante du calcul du point mort.** Les objectifs de production de logements fixés par le PLUi-HD prennent bien en compte les besoins en logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux ménages. b) <u>Développement résidentiel</u> Le PLUi-HD prévoit la production d'environ 5 907 nouveaux logements sur la CALI entre 2025 et 2032, soit 492 logements par an. Cette possibilité est conditionnée à une amélioration complète du réseau de desserte en eau potable. Le tableau des pages 38-39 du rapport de présentation détaille pour chaque	L'estimation détaillée par commune du nombre de logements associé au maintien de population figure en pages 70-71 de l'Evaluation environnementale du PLUi. Cela est parfaitement indiqué aux pages 92-93 du tome 1.4 du rapport de présentation. Ce tableau met en évidence que le simple desserrement des ménages à l'échelle de la Cali nécessite la mise sur le marché de 2 269 logements durant les 12 prochaines 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

		commune les capacités réelles à construire au regard de cette ressource en eau, sans amélioration du réseau (fourchette basse) et avec amélioration complète (fourchette haute). Il est à noter que le scénario sans amélioration du réseau n'est pas suffisamment développé pour permettre une analyse complète, alors qu'il apparaît pourtant le plus réaliste, en particulier à court terme. **A ce stade, il est problématique de ne pas disposer d'informations plus précises sur les travaux d'amélioration du réseau d'eau envisagés. Il est ainsi uniquement possible de donner un avis sur les objectifs de la fourchette haute, seuls objectifs présentés dans le POA qui ne présagent pas des capacités réelles**. Les communes du sud de la Cali et du bassin de Coutras sont particulièrement touchées par cette contrainte. Cette situation interroge notamment sur 4 des 5 communes concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU : Coutras, Izon, Libourne et Vayres. Pour ces 4 communes, les objectifs de nouveaux logements en fourchette basse sont largement inférieurs aux objectifs de production de logements sociaux. L'objectif de réalisation de logements affiché dans le PLUi-HD est cohérent avec le rythme de constructions autorisées et commencées ces dernières années. L'objectif de création de nouveaux logements affiché dans le PLUi-HD est inférieur à l'objectif décliné dans le SCOT. Cette différence s'explique par le choix de la CALI de limiter l'accueil sur son territoire (TCAM PLUi-HD = 0,65 % contre 1 % pour le SCOT). Une incohérence entre les documents a cependant été relevée concernant les objectifs de production de logements, à savoir 5 907 logements dans la majorité des pièces, puis 5886 dans l'explication du projet à la page 51. c) <u>Remobilisation du parc existant :</u>	A l'appui des contributions proposées par les différents syndicats de gestion des eaux, des compléments supplémentaires seront intégrés aux PLUi afin de mieux justifier la trajectoire quantitative du projet. Ainsi les dernières de projection programmatique d'amélioration des réseaux des SIAEPA d'Arveyres et SIAEPAVID sont pleinement incorporées dans l'évaluation environnementale du PLUi et justifient les mesures de restriction de la constructibilité en zones urbaines des communes concernées et essentiellement de Les-Eglisottes-et-Chalaures pour le SIAEPAVID.P Les services de l'Etat ont été alertés de longue date sur les injonctions contradictoires auxquelles les communes citées sont confrontées : construire plus de logements sociaux mais diminuer voire stopper l'accueil de nouvelles population au regard des problématiques de ressource en eau potable, et donc limiter drastiquement la mise sur le marché de nouveaux logements.	RAPPORT DE PRESENTATION

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 diagnostic (p 170) ainsi que l'étude de densification estiment à 1365 le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans sur la CALI en 2022 (données LOVAC). La collectivité fait le choix de ne pas fixer d'objectif de remise sur le marché, la seule directive précisée étant de ne pas produire de vacance supplémentaire en unité afin que le taux de vacance se réduise, considérant qu'une baisse en valeur absolue semble difficilement atteignable. **Il est à noter que le SCoT fixe un objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en œuvre du PLH. Le PLUi-HD ne prend pas en compte la prescription du SCOT.** Le POA indique également que les actions de lutte contre la vacance permettront de compenser la hausse de la vacance liée à l'augmentation du parc de logements. Si le diagnostic évoque bien la nécessité d'une intervention publique pour remettre des logements vacants sur le marché, aucun outil n'est cité dans le PLUi-HD. À ce titre, plusieurs éléments mériteraient de figurer dans le PLUi-HD : - Une « feuille de route » pour mettre en oeuvre la reconquête de logements vacants identifiés (étude de densification, diagnostic sur ce parc, repérage sur site) et les actions auprès des propriétaires qui pourront être mises en oeuvre. - Un indicateur de suivi sur le nombre de logements vacants remis sur le marché dans le POA. - la prime de sortie de vacance de 5000 € en zone rurale mise en place par l'Anah par délibération du Conseil d'Administration du 13 mars 2024. Il est à noter que toutes les communes du territoire sont éligibles à cette prime, excepté Libourne, Arveyres, Coutras, Izon, Les Billaux, Saint-Denis-de-pile et Vayres. En parallèle, le PLUiH ne fixe pas d'objectif en renouvellement urbain bien que le rapport de présentation (explication du projet p 52) indique que des sites en renouvellement urbain ont été identifiés. Il s'agit essentiellement d'îlots de centres-villes	Cette incohérence sera vérifiée et corrigée si nécessaire. Cela provient de la simplification de certains chiffres par des arrondissements à l'unité dans des tableaux. La définition des besoins en logements a été clarifiée. Elle fait l'objet d'une note jointe. L'objectif de réduction de vacance est de 40 logements par an, soit 240 sur la durée du POA habitat, ce qui est davantage que la prescription du SCOT (5 % de 4 040 = 202) Les objectifs de réhabilitation de logements de propriétaires bailleurs dans les OPAH permettent de remettre sur le marché des logements vacants dans la plupart des cas. Ils sont de 20 logements par an dans l'OPAH RU de la bastide de Libourne, 11 logements par an dans l'OPAH RU de Coutras/Guîtres/Saint-Médard et 10 par an dans l'OPAH HD, soit **41 logements par an** au total. L'objectif est de réduire la vacance et d'atteindre un taux de 6,4% en 2037. Cela correspond à la remise sur le marché de 40 logements par an et de 80 par an par rapport un scénario où le taux aurait été maintenu à son niveau actuel.	RAPPORT DE PRESENTATION RAPPORT DE PRESENTATION

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

		dégradés et/ou contraints concernant 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. **Ces éléments mériteraient d'être davantage explicités dans le PLUiH pour en déduire un potentiel de logements issus de ces projets en renouvellemen**t. Les projets identifiés auraient pu utilement figurer dans le POA à travers les fiches communales. Par ailleurs, la convention d'OPAH-RU-ORI multi sites signée pour la période 2024-2029 indique qu'une étude préalable au lancement du dispositif ORI sera réalisée en début d'OPAH pour affiner le repérage et le calibrage de l'opération sur 12 immeubles répartis sur trois communes. Cette information mériterait d'être reprise dans l'action 11 du POA relative à la requalification des centres anciens, notamment dans les paragraphes concernant la programmation et le calendrier de l'OPAH. **Les 64 parcelles concernées par des changements de destination potentiels auraient pu être utilement détaillées davantage et indiquer le suivi mis en place sur leur réalisation effective.** **2.3 <u>Répartition des logements</u>** : La fiche action n°1 du programme d'orientations et d'actions (POA) traduit les objectifs de développement résidentiels choisis par commune. Un indicateur de suivi reprenant le nombre de logements créés selon le niveau de l'armature urbaine pourrait utilement compléter cette fiche action. L'armature territoriale choisie par le PLUi-HD correspond bien aux niveaux de polarités définis dans le SCOT, avec toutefois un positionnement différent pour Arveyres qui ne constitue pas une centralité dans le SCOT 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

2.4 <u>Développement de la Mixité Sociale dans l'Habitat</u>

Au 1er janvier 2024, la CALI compte 4198 logements locatifs sociaux (RPLS), soit un taux d'environ 10,1 % sur 41 549 résidences principales (INSEE 2021).

Il est à noter que la commune de Libourne comptabilise 54 % des logements locatifs sociaux (LLS) de la Cali.

Les chiffres issus du SNE indiquent que 2841 demandes de logement social sont en cours sur la Cali en janvier 2025. Avec 59 logements attribués en 2024, le taux de tension de 48,2 sur la Cali est supérieur à la moyenne girondine (7,9).

Sur le territoire de la CALI, seules 5 communes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, les chiffres recensant la demande en logement social témoignent de la nécessité de développer une offre sociale ciblée, afin de répondre aux besoins identifiés.

<u>1. L'application de l'article 55 de la loi SRU</u>

Sur le territoire, les 5 communes suivantes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU : Libourne, Izon, Vayres, Coutras et Saint-Denis-de-Pile.

Suite au bilan triennal 2020-2022, seule la commune de Coutras a été mise en carence. Coutras et Izon apparaissent aujourd'hui en grandes difficultés suite aux premiers éléments de bilan de la période 2023-2025.

Par ailleurs, ces 2 communes ont également signé en 2024 des contrats de mixité sociale (CMS) dits abaissants pour la période 2023-2025. Ce nouvel outil introduit par la loi 3DS vise à réduire de façon temporaire les objectifs de rattrapage jusqu'à 25% des logements sociaux manquants. Il est toutefois à noter qu'un tel contrat ne peut être signé que pour trois périodes triennales consécutives maximum.

Si les objectifs en logements sociaux fixés dans le POA semblent compatibles avec les obligations de l'article 55 de la loi SRU auxquelles sont soumises les 5 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

		il apparaît que le rythme de production de logements sociaux affiché pourrait être remis en cause par les problématiques ressource en eau/assainissement. Sur les communes les plus concernées par cette problématique, l'objectif de production de logements sociaux et plus généralement de logements aurait pu être revu à la baisse en prenant en compte les reports des périodes triennales précédentes et la mise en oeuvre de CMS abaissants pour les futures périodes triennales (dans la limite de 3 périodes triennales consécutives). Bien que ce dernier outil allonge le délai d'atteinte du taux réglementaire de 25% de logements sociaux, il aurait l'avantage de ralentir le rythme de production pour permettre en parallèle l'amélioration du réseau d'eau, tout en respectant les objectifs SRU. <u>2. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la CALI</u> <u>a) Les logements locatifs sociaux :</u> Pour gagner en clarté, le PLUi-HD aurait pu préciser les communes sur lesquelles le développement d'une offre sociale est à axer prioritairement. Par ailleurs, l'action n°4 du POA précise un objectif de production d'au minimum 40 % de l'offre sociale en PLAI. Le PLUi-HD aurait utilement pu préciser un maximum de 30% de PLS, type de financement qui correspond peu aux besoins recensés sur le territoire. En parallèle, l'action n°1 du POA (concernant la programmation globale de nouveaux logements) fixe un objectif de réalisation de 40 % de petits logements (T1/T2), 35 % de T3 et 25 % de grands logements (T4 et +) dans la production sociale. Ces précisions pourraient être reprises dans l'action n°4 spécifique au logement social. <u>b) Le conventionnement du parc privé :</u>	Les services de l'Etat ont été alertés de longue date sur les injonctions contradictoires auxquelles les communes citées sont confrontées : construire plus de logements sociaux mais diminuer voire stopper l'accueil de nouvelles population au regard des problématiques de ressource en eau potable, et donc limiter drastiquement la mise sur le marché de nouveaux logements. Cet objectif sera effectivement précisé. Cela est fait dans l'une des pièces constitutives les plus importantes du PLUI-HD : à savoir au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 23). Mais elles seront également reprises dans l'action n°4.	POA Habitat POA 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

		Les objectifs du POA sont cohérents avec les objectifs programmés et avec les dynamiques envisageables sur le territoire. <u>c) Le logement locatif intermédiaire et l'accession sociale :</u> Sur le volet accession sociale, l'action 4 mentionne la volonté de la CALI de soutenir l'accession sociale à la propriété (BRS/PSLA). Cependant, la fiche action ne donne pas d'objectif chiffré ni d'indication sur les moyens d'intervention qui seront mis en oeuvre pour le développement d'une offre en accession aidée. Bien que non obligatoire, le pan de l'offre locative intermédiaire n'est pas traitée par le PLH. Il aurait pu être intéressant que le diagnostic fasse un état des lieux des besoins et de l'offre déjà présente sur le territoire pour évaluer la nécessité de développer cette typologie à l'avenir. <u>3. Les outils de mixité sociale</u> Certains secteurs d'OAP prévoient la production d'une offre sociale. Le potentiel de logements sociaux identifié dans les secteurs d'OAP permettra d'atteindre au maximum 75,4 % de l'objectif de production de logements sociaux fixées par le POA sur 6 ans (78,3 % sur les communes SRU/54 % sur les communes non SRU). **Des incohérences entre le document d'OAP et les fiches communales ont été observées :** - sur le secteur Lavigne à Izon : le POA indique un potentiel de 16 LLS sur une programmation de 22 logements alors que l'OAP précise un potentiel de 27 LLS sur une programmation de 39 logements. - sur Libourne : le secteur « rue de Montaudon » présent dans les OAP de figure pas dans le POA (programmation de 23 LLS/45 logements non présentés dans la fiche communale).	Les logements en prêt locatif social (PLS) bénéficient d'un financement de la CALI s'il s'agit de résidences autonomie, d'EHPAD ou de résidences étudiantes. Les logements en prêt social location-accession (PSLA) sont également financés. Il n'a pas été jugé utile de fixer un objectif précis sur ces deux thématiques. Il est à noter que la fiche action sur l'offre adaptée aux personnes âgées prévoit une étude pour préciser l'évolution des besoins. Les besoins en logements PLAI présentent un caractère plus sensible en raison de la tension sur le marché locatif et du niveau de revenu de la population de la CALI. Il n'est pas apparu utile de complexifier davantage le POA.	

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 secteur Embeyres à Vayres : le POA indique un pourcentage de 30 % de LLS dans l'opération (soit 2LLS) qui ne figure pas dans l'OAP. Sur les communes SRU, les fiches communales précisent les outils supplémentaires (ER, SMS, projets en cours) qui seront mobilisés en vue de produire les logements sociaux manquants. Les potentiels identifiés à travers ces outils permettront d'atteindre les objectifs fixés sur 6 ans. <u>4. La politique intercommunale des attributions</u> L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information. La Cali ayant l'obligation d'élaborer un PLH, elle est tenue de mettre en oeuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). Cette obligation est prise en compte dans l'action 14 du POA visant à optimiser la politique d'attribution des logements sociaux. Certaines informations supplémentaires pourraient être ajoutées pour compléter la fiche action : - L'intention des textes réglementaires d'apporter de la transparence aux demandeurs de logements pourrait utilement être mentionnée dans les objectifs de l'action. - L'élaboration du PPGDID est bien inscrite dans la fiche action ; ses deux conventions (SIAD et gestion partagée) mériteraient également d'apparaître dans les modalités d'intervention. - Il est à noter que l'ensemble des communes de la Cali sont amenées à être concernées par la réforme des attributions (pas uniquement les communes disposant de logements sociaux)	Les incohérences seront corrigées, tout particulièrement pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.	OAP + POA 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

		puisqu'elles sont toutes membres de la conférence intercommunale de la CIL. - Au-delà du plan d'action sur 2025, il serait également opportun que la CALI s'engage sur l'animation annuelle de la CIL, élabore des outils de suivi des objectifs d'attributions en QPV / hors QPV. **2.5 <u>Réponse aux besoins des publics spécifiques</u>** Le PLUi-HD de la CALI répond globalement à l'ensemble de ces besoins (gens du voyage, personnes âgées ou en situation de handicap, jeunes…). Cependant, concernant les jeunes, la Cali aurait pu étudier l'opportunité de développer l'offre en foyer jeune travailleur (FJT) à travers le POA. Pour le public en situation de précarité, le PLUi-HD prévoit, à travers la fiche action 7 du POA, d'améliorer la connaissance des besoins, de favoriser la coordination entre les différents partenaires ou encore de poursuivre la diversification de l'offre. Un appui financier de la Cali pour de nouvelles solutions (FJT, résidence sociale…) pourrait néanmoins être envisagé dans cette action. A noter que le terme maison-relais pourrait être actualisé par la formulation « pension de famille ». Concernant les gens du voyage, il est à noter que le règlement graphique sur Coutras identifie un secteur en zonage UEGv qui n'est pas évoqué dans le POA. En complément, le RNT indique la présence d'un secteur (p185) 1AUEgv sur Coutras pour l'accueil ou le développement d'aménagement et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage, ainsi que d'un STECAL (p188) en zonage Ngv sur Les Peintures. Toutefois, le PLUi-HD ne précise pas la nature des projets envisagés sur ces secteurs identifiés. **2.6 <u>Les observatoires</u>** <u>1. Le suivi et la mise en oeuvre du PLH</u>		

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 principes d'évaluation du PLH qui sont proposés dans la fiche action n°15 apparaissent pertinents avec la réalisation de bilans annuels et triennal des actions du POA. Ces bilans du volet habitat prévus aux différentes échéances (annuel, à 3 ans et à 6 ans) pourraient figurer dans le calendrier de l'action 15. Il est à noter que les moyens financiers et humains sont détaillés dans le POA. Toutefois, un tableau reprenant ces informations ainsi que le calendrier de mise en oeuvre du volet habitat aurait pu utilement figurer en annexe. De même, le montant global prévu sur la durée du volet habitat pour la mise en place des différentes actions à engager n'est pas communiqué. <u>2. La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier</u> La fiche action 15 traite particulièrement des modalités d'observation pour le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire. Cette fiche action précise les grandes thématiques des principaux indicateurs qui seront suivis dans le cadre des bilans réalisés aux différentes échéances. **Une liste plus précise des différents indicateurs de suivi aurait pu utilement alimenter les fiches actions du POA.** Le PLUi-HD doit prévoir la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLUi-H a été rendu exécutoire, comme le prévoit l'article L. 302-1 du CCH. Ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Si un suivi des actions inscrites dans le POA est bien envisagé, la fiche action 15 ne précise pas explicitement la création d'un observatoire de l'Habitat et du foncier conformément à la réglementation. Seul l'observatoire départemental mis en oeuvre dans le cadre du PDH est cité, mais il n'a pas vocation à se substituer à l'observatoire PLH. **La fiche action ne prend pas en compte la réglementation récente sur ce sujet. Il conviendra que le PLUi-HD indique**		

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

		clairement les modalités de mise en place et d'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier En synthèse : - Sans information sur les travaux d'amélioration du réseau d'eau envisagés, il est uniquement possible de donner un avis sur les objectifs d'accueil de la fourchette haute. - Le PLUI-HD n'affiche pas clairement le nombre d'habitants supplémentaires induit par le scénario d'accueil choisi - Le PLUi-HD ne fait pas apparaître clairement le nombre de logements nécessaires au maintien de population. De plus, l'estimation telle que détaillée dans le rapport de présentation ne prend pas en compte le renouvellement du parc de logements qui est également une composante du calcul du point mort. - Les 64 parcelles concernées par des changements de destination potentiels pourraient utilement être détaillées davantage et indiquer le suivi mis en place sur leur réalisation effective. - Le SCoT fixe un objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en oeuvre du PLH. En cela, le PLUi-HD ne prend pas en compte la prescription du SCOT - le rythme de production de logements sociaux affiché pourrait être remis en cause par les problématiques ressource en eau/assainissement. - Il conviendra que le PLUi-HD indique clairement les modalités de mise en place et d'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier **3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE**	Comme vu précédemment, des compléments et des ajustements pourront ainsi être apportés, en particulier dans les fiches actions.	POA 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

		3.1 <u>La prise en compte de l'environnement par la séquence Eviter-Réduire-Compenser</u> : Conformément à l'article R122-20 du Code de l'environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC). • Inventaires faunistiques et floristiques : Des inventaires Faune/Flore ont été menés dans le cadre de l'élaboration de ce PLU sur l'ensemble des secteurs envisagés à la construction (126 secteurs). Cependant le compte rendu présenté pour chaque zone est incomplet. Celui-ci outre la présentation des résultats obtenus (espèces contactées, localisation, nombre, etc.) doit préciser les conditions dans lesquelles ils ont été réalisés : (dates et heures des relevés, nombre de passages, ensoleillement, période Diurne/Nocturne, force du vent, etc.). Ces données sont importantes car, certaines espèces locales peuvent ne pas être présentes selon les conditions (ex : chiroptères, lépidoptères, avifaune, etc.). Plusieurs espèces protégées ont été identifiées lors des visites de terrain : Pour rappel : l'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération. Certains secteurs ayant fait l'objet d'investigations environnementales présentent des enjeux de biodiversité importants. Exemples : 33079-2, 33079-3, 33034_2, etc. Le document « RP_incidences_mesures_indicateurs » présente en page 171 les sites alternatifs qui n'ont pas été retenus pour être urbanisés à court terme, sans permettre de faire le lien	Les conditions de réalisation des investigations menées dans le cadre du diagnostic écologiques sont présentées dans le Tome 1 du rapport de diagnostic écologique, au chapitre 2.3 (p12) La méthodologie des investigations et de définition des enjeux est présentée dans le Tome 1 du rapport de diagnostic écologique, aux chapitres 2.4 à 2.11. (p12 à 18).	

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 les zones prospectées et retenues par les bureaux d'études. **Il n'est pas possible en l'état de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et espaces naturels et de garantir que la séquence ERC ait correctement été appliquée.** **3.2 <u>Inventaires de zones humides</u>** Dans le cadre du PLUI-HD, 126 sites potentiellement classés comme zone « à urbaniser » (AU) ont fait l'objet d'inventaires ZH. Dans de nombreux cas, les investigations ont révélé la présence de zones humides. Souvent les études restent incomplètes, car le site est indiqué comme partiellement inaccessible. Le critère floristique ou les critères pédologiques partiels laissent toutefois présager la présence de ZH. Exemple : Zones n°33015-1, 33015-2, 33034-1, 33034-2, 33079-3, 33079-2, 33079-4, 33088-6, 33138-1, 33138-2, 33154-1 etc. Le document « *RP_incidences_mesures_indicateurs* » présente en page 171 les sites alternatifs qui n'ont pas été retenus pour être urbanisés à court terme, sans permettre de faire le lien avec les zones prospectées et retenues par les bureaux d'études. Enfin, dans certaines OAP présentées, il est présenté que certaines zones humides ne seront parfois pas conservées : **Exemples :** - Secteur « Croix Rouge » à Coutras : Un réservoir des milieux humides recoupe une partie de l'OAP, ainsi que des espaces du continuum boisé en bordure nord-est. Il est à noter que ce site est classé actuellement en zone urbaine au PLU en vigueur. Cependant, **le classement d'un secteur en zone urbaine ne justifie pas la destruction d'une zone humide** qui joue un rôle essentiel, même en milieu urbanisé ; - Sur la commune de Cadarsac, l'OAP « Pinçon », indique la destruction de zone humide ;	Pour **le site de Croix-Roug**e, un diagnostic écologique réalisé en dehors du processus propre au PLUi a été réalisé. Il a permis d'identifier et protéger l'espace à enjeu ZH au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est proposé de décaler l'ouverture l'urbanisation de ce site d'où la mise en place d'une zone 2AU.	ZONAGE + suppression d'OAP

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

		- Sur le Secteur OAP Rue Portail de la Barrière (Zone UDb) , une zone humide est identifiée et n'est pas strictement protégée ; - Sur la commune de Lapouyade, la description de l'OAP « Peuchaud » indique la présence d'une zone humide mais n'émet pas de prescriptions pour sa conservation. **Pour rappel :** *La réalisation d'inventaires dans le cadre de l'élaboration du PLUI-HD ne dispense pas les porteurs de projet, en phase de conception de leur projet, de faire réaliser des études complémentaires afin de s'assurer de l'absence de zones humides.* Malgré les investigations réalisées et les mesures prises pour la conservation des zones humides au sein des OAP et des secteurs ouverts à l'urbanisation, les informations transmises dans le PLUI-HD ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur les milieux humides, et l'application stricte de la séquence ERC. Les éléments transmis ne permettent donc pas d'assurer le respect des prescriptions du SCoT du Grand Libournais qui prévoit d'interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue participant à l'équilibre hydrographique. **3.3 <u>Prise en compte des sites Natura 2000</u>** Les études réalisées sur les OAP font apparaître que plusieurs d'entre elles se trouvent en partie en site N2000. Dans les projections d'urbanisation, le pétitionnaire indique que ces zones seront conservées et intégrées aux « espaces verts » du projet. Le document pourrait se montrer plus prescriptif au regard de ces zones. En effet des portions du site N2000, bien que réduites se retrouvent classées en zones U. Ce qui implique des possibilités d'urbanisation qui ne correspondent pas aux enjeux	Le **site de Pinçon** présente un enjeu modéré, et une zone humide pédologique est recensée. L'OAP précise donc dans ses principes obligatoires, que l'aménagement du site devra être conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide. **Site Rue Portail de la Barrière** à Guîtres fait d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée. Le PLUi-HD ne fait qu'entériner la validation administrative du projet. Le **site de Peuchaud** présente une zone humide habitat sur l'ensemble de sa superficie, et il présente un enjeu écologique fort. Il conviendrait de l'éviter si cela est possible car il est en effet compliqué de justifier son urbanisation. Mais un PA a été délivré.	

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 ces milieux sensibles. Il conviendrait d'adapter le zonage ou de protéger ces portions à l'aide d'un autre outil réglementaire (EBC, etc.). **3.4 <u>Paysage et cadre de vie</u>** : <u>1- Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement</u> <u>Enjeux paysagers du territoire</u> Le projet propose d'harmoniser les politiques de préservation du paysage. Cet objectif est trop limité, les paysages doivent également être réhabilités et valorisés. **Une OAP spécifique au paysage (voire à l'environnement) et l'actualisation de la charte de paysage existante seraient nécessaires.** Un état des lieux de l'évolution des milieux boisés du territoire ainsi qu'un projet de maîtrise et de gestion est à réaliser : pour gérer le défrichement fort dans certains secteurs, pour la gestion des boisements qui fragilisent la préservation des coteaux, le développement des peupleraies qui ferment les vues de l'Isle. Le PLUi peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF et de qualité du cadre de vie notamment dans les quartiers gares, qui peuvent devenir des secteurs à fortes ambitions de développement et de valorisation du projet urbain intercommunal. <u>Changements de destination</u> Un document spécifique sur le changement de destination est présent dans le dossier. Sur les 45 communes, 72 bâtiments sont concernés. Leurs éléments de renseignements se contentent d'une vue cadastrale, du numéro de parcelle et du type de destination. Le document retient que le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables (bosquets, allées plantées, jardins, etc.). Cependant, aucune de ces informations n'apparaît (graphiquement ou textuellement) dans les données de chaque changement de destination	Des corrections seront apportées. Cette suggestion, qui peut avoir du sens, n'a pas été validée politiquement par les élus de la Cali, au regard notamment de l'urgence et de la priorité de doter le territoire du PLUi. Des travaux futurs pourront être incorporés dans une prochaine version du PLUi-HD. Il s'agit d'une suggestion des services de l'Etat, sans caractère obligatoire. Des travaux futurs pourront être incorporés dans une prochaine version du PLUi-HD. De surcroît, les projets de changement de destination feront l'objet d'une autorisation conforme de la CDPENAF sur la base d'un projet.	ZONAGE + OAP à Saint-Seurin sur l'Isle.

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

		envisagé. Il est important qu'un **plan des éléments paysagers dans une zone proche ainsi que des photos de plain-pied des bâtiments soient intégrés à chaque fiche afin d'estimer l'environnement et le type de bâtiment concerné.** Dans le cas contraire, il est à craindre que des bâtis avec qualités architecturales ne soient pas suffisamment identifiés et préservés d'extensions banalisantes. <u>PADD</u> Le PADD met en avant plusieurs objectifs afin de préserver/valoriser les paysages, maîtriser la consommation des espaces NAF et garantir un cadre de vie de qualité sur le territoire. Plusieurs objectifs sont bien définis mais nécessitent parfois d'être plus détaillés ou spécifiés : – préserver et valoriser les paysages de l'eau. Le projet a pour objectif de « déployer sa boîte à outil réglementaire pour accompagner cette démarche ». Cependant, cette boite à outil n'est pas détaillée et les secteurs concernés par des aménagements non maîtrisés aux abords de ces composantes naturelles (peupleraies, dégradation des ripisylves, ...) ne sont pas spécifiés. – valoriser les paysages ruraux d'un cadre de vie de qualité. Le PADD annonce que le « PLUi devra harmoniser, compléter et étendre les outils visant à préserver les espaces emblématiques ». Cependant, aucune OAP spécifique sur les paysages ou élaboration de charte paysagère n'est mise en avant. Ainsi, le projet semble se contenter uniquement de préservation, le volet valorisation des paysages semblant encore à écrire. – requalifier les entrées de ville et de territoire. Le projet identifie et localise plusieurs entrées de ville qui ne sont pas au niveau de la qualité du cadre de vie que le territoire de La Cali souhaite véhiculer. Là encore une réflexion globale et un traitement paysager pourraient être réalisés par le biais d'OAP spécifiques (une réflexion particulière est toutefois menée par la commune de Guitres dans l'OAP de la place de la République)	Ceci nécessiterait des études complémentaires qui n'étaient pas réalisable dans les délais impartis à l'élaboration du PLUi-HD. Le PADD n'est pas le document approprié pour décrire les outils règlementaires à utiliser. Une charte ou une OAP n'ont pas de portées prescriptives. Des travaux futurs pourront être incorporés dans une future version du PLUi. Le travail règlementaire sur les différentes zones apporte des éléments de réponses.	

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

		– renaturer les principaux espaces publics ou ouverts au public au sein des quartiers urbanisés. Le projet déclare que «le document d'urbanisme devra formuler des attentes réglementaires plus fortes dans les aménagements à réaliser, aussi bien sur le domaine public que sur les espaces privés ouverts au public » mais là encore, il n'identifie pas des secteurs pouvant être concernés ni spécifie quels types d'aménagement pourraient être réalisés (sur les stationnements, les îlots de chaleurs) – maîtriser le processus de densification selon les contextes, en compatibilité avec les tissus urbains existants. Le projet déclare que « tout processus de densification n'est pas forcément opportun pour garantir la qualité d'un cadre de vie aux habitants ». Il est exact que dans le respect de l'identité propre à chaque commune, le document d'urbanisme doit avoir pour objectif d'organiser le processus de densification. À ce titre, il conviendrait d'indiquer les densités des secteurs avoisinants dans les OAP afin d'estimer comment les secteurs prévus respectent les formes urbaines et architecturales existantes sur le territoire. <u>OAP Habitat</u> L'absence d'OAP spécifique au paysage handicape la compréhension du traitement que le projet souhaite apporter sur plusieurs enjeux. Ainsi, les entrées de ville sont mises en avant dans le diagnostic et pourraient être traitées dans une OAP thématique. Cela pourrait être associé à l'identification des coupures d'urbanisation. La notion de nature en ville, la désimperméabilisation des sols, la réduction des îlots de chaleur, tous ces enjeux pourraient également y être définis. Sauf cas particulier, la majorité des OAP prévoit comme intégration des haies au contact des parcelles voisines ou bien des axes viaires. Les coupes des voiries internes et cheminement doux ne sont pas illustrées ni explicitées. Le relief n'est pas pris en compte. Les arbres remarquables sont cités dans les parties écrites mais ne sont pas toujours identifiés sur les schémas des OAP	Il s'agit d'une suggestion des services de l'Etat, sans caractère obligatoire. Des travaux futurs pourront être incorporés dans une prochaine version du PLUi-HD. Il ne s'agit pas de dire que des OAP permettraient de régler certaines situations aux yeux de l'Etat. Il convient qu'un diagnostic spécifique soit réalisé, qu'un constat soit partagé avant d'envisager des actions possibles. Rien de cela n'a été réalisé à ce jour, si bien qu'une OAP sur cette thématique	

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

		Deux périmètres d'OAP sont à mieux justifier sur la commune d'Arveyres. La première dans le secteur 1 de la rue de l'Église, la superficie globale y est d'environ 5,8ha dont 5,5 ha mobilisables. Les logements prévus sont-ils sur la zone 2AU et le secteur UB serait-il juste concerné par une recomposition urbaine ? La création d'une OAP paysagère aurait pu permettre de traiter la zone UB plus spécifiquement. L'intégration de la zone 1AUXx dans les OAP Habitat n'est pas pertinente, il conviendrait de la déplacer dans les OAP Equipement et Economie. Comme le diagnostic aborde la question du renouvellement urbain dans les quartiers des gares (dans les enjeux paysagers du territoire), il est à remarquer l'OAP de la commune de Saint Médard de Guizières ainsi que les travaux réalisés par la commune de Libourne. La commune de Coutras pourrait présenter des réflexions à ce sujet également. Abzac - Les Arnauds Le développement du secteur 2AU n'est pas pertinent car il étend l'enveloppe urbaine Cadarsac – Mangot La parcelle choisie a une vocation viticole. Le schéma n'indique pas le relief. L'urbanisation de cette parcelle accentuerait l'urbanisation linéaire sur ce tronçon et obstruerait les vues sur le coteau à l'arrière Cadarsac – Pinçon La parcelle fait partie d'un ensemble de parcelles viticoles. L'urbanisation prévue dans le schéma accentuera le phénomène d'urbanisation linéaire. Ce site n'est donc pas pertinent. Camps-sur-l'Isle – Rue des Châtaigniers Plusieurs principes paysagers sont présents. Des connexions au réseau viaire sont réalisées. Cependant, l'urbanisation de ce	n'aurait aucune base technique et politique pour être validée. Sur quels paramètres l'Etat s'appuie pour émettre ces commentaires. Chaque OAP a fait l'objet d'un travail technique par une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste paysagiste, écologues). Si l'Etat a des suggestions à faire, qu'il transmette ses études techniques. L'OAP de la Rue de l'Eglise à Arveyre est très largement une OAP explicative des intentions d'aménagement à court, moyen et long terme. Il s'agit donc de l'accompagnement d'un processus de densification sur les prochaines années. Les logements prévus ne peuvent pas être comptabilisés dans la zone 2AU puisque celle-ci est inconstructible. Les logements sont envisagés dans les autres espaces libres mis en avant dans l'OAP (en couleur rosée). Pour la cas de Coutras, ce sont plutôt des outils règlementaires qui ont été mis en place. Abzac - Les Arnauds Cette disposition reste toutefois conservée. Cadarsac – Mangot Il s'agit d'une zone non constructible à la date projetée d'approbation du PLUi-HD. En quoi cette projection de développement n'est pas pertinente, l'argumentation paraît faible. Au regard de l'urbanisation réalisée de l'autre côté de la route, la coupure d'urbanisation n'existe plus. Cadarsac – Pinçon Le potentiel de cette zone reste limité à 4 logements. Cette zone 1AU sera maintenue en l'état, en revanche en intégrant un phasage au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.	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

		secteur est tournée sur l'intérieur de la parcelle. Il serait intéressant de proposer également un alignement urbain qui connecte cet ensemble aux secteurs urbanisés le long de la rue des Chataigniers. Coutras - Palard Ouest L'urbanisation de ce secteur accentuera l'urbanisation urbaine le long de la D674. Au vu du nombre de logements envisagés (44) et de la localisation en périphérie nord-ouest de l'entrée de bourg, ce secteur pourrait être considéré comme une entrée de ville. Le schéma proposé devrait donc prendre en compte ces deux points pour proposer un aménagement plus approprié pour un groupement d'espaces multifonctionnels. Izon - Le Graveyron L'OAP ne précise pas quels sont les aménagements prévus pour assurer la continuité urbaine le long de l'avenue (hormis la création d'une haie….) Lagorce – Lavergne L'urbanisation de cette zone interroge. Les zones bâties pourraient s'implanter plus près de l'axe viaire, tout en maintenant un espace de contact boisé. Le maintien de l'espace boisé le long du côté Est de la zone doit être plus important. La localisation de l'ouvrage de défense incendie doit être indiqué pour permettre une meilleure programmation de ce secteur. Les éléments bâtis proches (église, mairie,…) doivent permettre de réaliser une opération au cadre de vie de qualité. Les Billaux - Rue des Acacias La présentation du site ne correspond pas du tout à la situation des parcelles concernées. C'est un copier-coller avec une OAP de la commune d'Arveyres. L'OAP est donc à écrire et mieux justifier….. Les parcelles concernées sont plantées en vigne à proximité des Dagueys.	Camps-sur-l'Isle – Rue des Châtaigniers Cette OAP s'appuie sur une autorisation délivrée. Cette OAP reste ainsi conservée. Coutras - Palard Ouest Cette disposition reste toutefois conservée. Izon - Le Graveyron Sur quels paramètres l'Etat s'appuie pour émettre ces commentaires. Chaque OAP a fait l'objet d'un travail technique par une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste paysagiste, écologues). Lagorce – Lavergne Ce point est précisé, figure bien un recul végétalisé le long de l'avenue. Ce recul s'inscrit dans la continuité des façades des constructions situées au nord du site. Des adaptations vont toutefois être apportées aux OAP pour intégrer la récente étude du CAUE qui s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées dans le PLUi. Les Billaux - Rue des Acacias Effectivement, ce secteur ne répond pas à un besoin à court terme de mobilisation de foncier sur la commune au regard	OAP de Lavergne

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 Peintures -Champs du Bois / Pont de Got Ce secteur est déconnecté du bourg. Les habitations proches sont dispersées ou s'étendent linéairement. L'urbanisation de cette zone n'est pas pertinente tout au moins pour la tranche A. Maransin – Gail-Est Ce secteur étend l'enveloppe urbaine du bourg sur des espaces naturels… la densité proposée devrait être plus importante. Le phasage proposé pourrait être inversé ; Maransin – Virles L'urbanisation de cette parcelle afin d'éviter une urbanisation linéaire grévant un potentiel d'urbanisation future ne se justifie pas par un classement en zone U ou 1AU. Un classement en zone A au vu du caractère viticole de cette parcelle est plus justifié. Des vues sur le grand territoire sont possibles depuis la route longeant cette parcelle. Nérigean – Bourg Faire apparaître le relief pourrait être intéressant pour ce secteur. Des vues sur le grand territoire sont possibles depuis l'église, l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conserver quelques traversées visuelles. Saint Denis de Pile Il convient de reprendre les remarques précédemment faites en février 2025 sur le PLU arrêté.	des capacités de densifictaion existantes sur la commune. ZONAGE : suppression d'OAP Cette zone va donc être basculée en zone 2AU. Les Peintures -Champs du Bois / Pont de Got Au regard des différentes remarques relatives à l'OAP des « Champs du Bois », les tranches A et B envisagées seront substituées respectivement par des phases 2 et 1. La phase 2 sera soumise à une ouverture d'urbanisation reportée à 6 ans par un échéancier qui sera intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le principe de "tranches" proposé dans cette OAP n'est visiblement pas compris. Il ne s'agit pas de phases d'ouvertures à l'urbanisation mais de « tranches ». Ce qui veut dire que l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée indépendamment sur l'une ou l'autre des tranches, l'une après l'autre voire en même temps. Maransin – Gail-Est Le caractère viticole n'existe plus à cet endroit. Par ailleurs, l'OAP prévoit le maintien d'une bande d'accès pour assurer une desserte des terrains agricoles à l'arrière. Nérigean – Bourg Au regard des enjeux de limitation de la pression sur la ressource en eau potable, une ouverture partielle à l'urbanisation sera proposée et phasée à 6 ans.	OAP 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

		Saint-Médard de Guizières - Chemin des Bergeries Le cordon boisé au contact du chemin des bergeries n'est pas conservé. Le site impacte un réservoir de biodiversité. Un accès depuis la D1089 et la parcelle de l'ancienne station-service pourrait permettre de résoudre quelques interrogations sur la pertinence d'urbaniser ce secteur. Saint-Médard de Guizières - Quartier de la Gare Le projet présenté est intéressant et pourrait être plus détaillé. Il prend en compte les remarques faites dans le diagnostic sur le besoin de développer des projets urbains au contact des gares. Saint-Seurin sur l'Isle - Rue Paul Valéry L'OAP proposée sur ce secteur est peu ambitieuse. Elle pourrait faire apparaître l'espace tampon de 30m sur la partie Nord. Les lotissements présents le long de la rue Paul Valery se composent d'une voie centrale desservant des parcelles de chaque côté. L'urbanisation de ce secteur devrait emmener un projet et une programmation permettant d'obtenir un cadre de vie plus qualitatif qu'un lotissement dortoir. Vayres – Embeyres La parcelle fait partie d'un ensemble de parcelles viticoles. Les habitats construits sur le côté Est de l'avenue d'Embeyres sont implantés linéairement sans forme urbaine particulière. L'urbanisation proposée dans l'OAP est principalement linéaire qui enclaverait de plus en plus l'ensemble viticole situé sur les arrières. La justification de créer un quartier en épaisseur semble non fondée au regard du schéma proposé. <u>OAP Equipement et Economiques</u> Coutras - Eygreteau 2	Saint Denis de Pile Le PLUi-HD reprendra effectivement la très grande majorité des réponses apportées aux observations faites dans le cadre de la révision du PLU. Saint-Médard de Guizières - Chemin des Bergeries Cette OAP ne sera pas retouchée. Saint-Médard de Guizières - Quartier de la Gare Au stade du PLUi-HD il n'est pas possible, voire pas raisonnable, d'aller plus loin sans la réalisation d'une étude pré-opérationnelle. Ce qui ne peut être fait dans le cadre du PLUi-HD. En revanche, l'intérêt du document d'urbanisme intercommunal est de s'assurer que les principaux enjeux d'intérêt publics soient préservés. Saint-Seurin sur l'Isle - Rue Paul Valéry Au regard de la solidarité intercommunale face aux enjeux de limitation de la pression sur la ressource en eau potable, une ouverture partielle à l'urbanisation sera proposée et phasée à 6 ans. Vayres – Embeyres Non, l'OAP intègre justement la nécessité qu'une emprise soient conservée pour une connexion future vers l'intérieur de l'îlot. La mise en place d'une zone 2AU matérialisée à l'intérieur de l'îlot, justifie que le maintien d'une zone 1AU avec une connexion obligatoire sur l'arrière est fondé. Ce secteur va être toutefois réadapté pour assurer la faisabilité opérationnel du projet.	ZONAGE + OAP OAP ZONAGE + 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

		Voir précédents avis du SAT sur la pertinence d'urbaniser ce secteur Cette zone est une coupure d'urbanisation entre la sortie autoroute et le bourg. Elle présente des qualités naturelles et paysagères évidentes en plus d'être un corridor de la trame verte et bleu à l'échelle du territoire. L'OAP devrait tenir compte de l'Atlas des Zones d'Activités Economiques sur le PETR du Grand Libournais afin d'à minima présenter un phasage de la programmation de cette zone Guîtres - Place de la République L'OAP est intéressante et permet d'envisager l'aménagement en entrée de ville Sud de la commune. Guîtres - Place du Puits Henri IV L'OAP est intéressante et permet d'envisager l'aménagement de la place du centre-bourg Libourne : Lamberte L'OAP pourrait donner plus d'informations (par des illustrations ?) sur les principes d'aménagement éco-paysager (p.44) sur les espaces au contact de la RD1089 Saint Denis de Pile Voir les avis donnés dans le PLU Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie Les terrains envisagés pour l'implantation de cette ZAE sont des prairies. Ainsi, l'artificialisation de cette zone engendrerait une consommation importante d'espaces NAF (12,4ha) ainsi qu'une extension importante de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Médard de Guizières. Dans le DOO du SCOT du Grand Libournais (approuvé le 6.10.2016), la ZA de Laveau est identifiée avec une surface en extension de 8ha.	Coutras - Eygreteau 2 Cette zone constitue l'une des priorités de développement économique à l'échelle de l'agglomération de la CALi. Il n'y aura pas de modifications apportées à ce stade du PLUi, ce qui ne veut pas dire que le projet de mise en œuvre n'apportera pas de solutions à une intégration optimisée au regard des enjeux présents. Guîtres - Place de la République Dont acte. Guîtres - Place du Puits Henri IV Dont acte. Libourne : Lamberte Tous les ajustements apportés sur ce secteur dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Libourne qui est en cours, seront incorporés dans le PLUI avant son approbation. Saint Denis de Pile : Au regard des ajustements apportés au projet de révision du PLU de Saint-Denis de Pile qui est en cours, les réponses équivalentes seront apportées dans le cadre du PLUi. Saint-Médard de Guizières Cette zone a été validée par le PETR du Grand Libournais dans le cadre de la révision du SCoT et rentre dans les zones	OAP ZONAGE + 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

		Vayres : Camparian Des réflexions intercommunales devraient être engagées sur le tronçon de la RD1089 pour l'intégration paysagère et la maîtrise du développement des activités qui transforme cette voie en continuum urbain, obstruant les vues et artificialisant les espaces agricoles et viticoles. En synthèse : - Il n'est pas possible en l'état de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et espaces naturels et de garantir que la séquence ERC ait correctement été appliquée. - il n'est trouvé aucune OAP spécifique au paysage (voire à l'environnement) ni engagement dans l'élaboration d'une charte de paysage. La charte de paysage existante sur le Libournais pourrait être actualisée dans son périmètre et adaptée aux ambitions et besoins du présent. - pour les changements de destination. Il est important qu'un plan des éléments paysagers dans une zone proche et des photos des bâtiments soient intégrés à chaque fiche pour évaluer l'environnement et le type de bâtiment concerné. Dans le cas contraire, il est à craindre que des bâtis de qualité ne soient pas suffisamment identifiés et préservés d'extensions banalisantes. - concernant les entrées de ville, une réflexion globale et un traitement paysager pourraient être réalisés par le biais d'OAP spécifiques **4 – PATRIMOINE** **4.1 <u>Une prise en compte du patrimoine protégé insuffisante</u>**	dites de compensation. Une précision sera apportée en matière de déclinaison règlementaire. Vayres : Camparian Cette zone constitue l'une des priorités de développement économique à l'échelle de l'agglomération de la CALi. Il n'y aura pas de modifications apportées à ce stade du PLUi, ce qui ne veut pas dire que le projet de mise en œuvre n'apportera pas de solutions à une intégration optimisée au regard des enjeux présents. Par ailleurs, au regard de la démarche de révision en cours du SCoT du Grand Libournais, cette zone s'inscrit en compatibilité avec les orientations de développement fixées. Pour l'instant, ces réflexions n'ont pas été engagées. Toutefois, il est précisé que l'erreur matérielle quant au zonage et OAP de Camparian doivent être corrigées. La séquence ERC a été correctement réalisée comme en témoigne l'ensemble des informations intégrées au dossier. L'OAP spécifique « Paysage » n'est pas une priorité dans le cadre de l'élaboration de ce premier document d'urbanisme intercommunal à l'échelle de la CALi. Il est rappelé que concernant les changements de destination, l'instruction des autorisation ne se fait pas au moment de l'adoption du PLUi-HD. Le document d'urbanisme ne fait que donner une autorisation préalable de principe. Chaque projet devra ensuite être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. C'est à ce stade qu'il sera important que toutes les informations utiles à la compréhension du projet soient apportées. L'OAP spécifique « Paysage » n'est pas une priorité dans le cadre de l'élaboration de ce premier document d'urbanisme intercommunal à l'échelle de la CALi.	ZONAGE + OAP de Camparian

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. <u>Le report des servitudes d'utilité publique (SUP)</u> Le plan global des SUP comporte de nombreuses erreurs sur 7 communes de l'intercommunalité. Par ailleurs, il est important de veiller à ce que les étiquettes des noms des communes n'entravent pas la lisibilité des servitudes et que la représentation graphique soit suffisamment explicite pour indiquer clairement quelles servitudes impactent les parcelles, même lorsqu'elles se superposent. Les détails sont mentionnés dans l'annexe jointe au présent avis. Il convient d'indiquer dans la légende du plan global des SUP que le « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) correspond à la SUP AC4. Le document intitulé « 7-5 Servitudes patrimoniales » se limite à des informations concernant le SPR de Libourne, et ce, de manière incomplète. Il est donc nécessaire de changer le nom de ce document, ainsi que d'y ajouter l'ensemble des documents qui le constituent, y compris le rapport de présentation et les diverses planches cartographiques. L'état initial de l'environnement (EIE), composant le rapport de présentation, nécessite d'être amendé afin : - de ne plus mentionner les deux sites inscrits situés sur la commune de Libourne (place Abel Surchamp et Quartiers anciens), suite au décret du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent ; - de mentionner, en page 168, le nom et la localisation des 3 sites inscrits, des 2 sites classés et des 48 monuments historiques présents sur le territoire intercommunal ; - de modifier la carte page 171 afin que celle-ci prenne en compte la présence des périmètres délimités des abords opposables sur le territoire, et mentionne le	Autant que possible des améliorations formelles seront apportées aux différentes pièces du PLUi-HD qui sera soumis à approbation. Cela sera complété. Cela sera complété/adapté. Cela sera corrigé. Cela sera complété.	ZONAGE ANNEXE 7.5 qui doit devenir 7.4 « SPR de Libourne » RAPPORT DE PRESENTATION RAPPORT DE PRESENTATION

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

		monument historique et son périmètre de protection présents sur Tizac-de-Lapouyade. De manière générale, les cartographies de diagnostic du paysage sont peu lisibles et erronées, et donc difficilement appropriables par les usagers et les services instructeurs. **2. <u>La prise en compte du patrimoine mondial</u>** Bien que le territoire intercommunal ne comporte pas de Bien (ou composante de Bien) inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, il est concerné par : - la zone tampon (ZT) de la juridiction de Saint-Emilion, - l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint-Jacques-de-Compostelle. Les pages 169 et 170 de l'EIE présentent le Bien de la juridiction de Saint-Émilion ainsi que sa ZT, en détaillant les enjeux associés à cette zone et en illustrant la manière dont elle a été intégrée dans le PLU de Libourne. Cependant, l'EIE ne fait à aucun moment mention des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, malgré la présence d'un patrimoine jacquaire sur le territoire, qui se situe entre plusieurs composantes du Bien (Bordeaux et La Sauve). De plus, le document relatif à l'explication du projet et aux dispositions réglementaires omet de mentionner les mesures prises pour garantir la valeur universelle exceptionnelle (VUE) des biens inscrits au patrimoine de l'Unesco. **<u>3. La prise en compte des monuments historiques et de leurs abords, et des sites inscrits et classés</u>** Tant dans les documents composant le rapport de présentation que dans la traduction règlementaire, le projet de PLUi-HD occulte le sujet des monuments historiques et de la préservation des qualités patrimoniales, paysagères et urbaines de leurs abords. Il en est de même pour les sites inscrits et classés.	Cela sera modifié. En tout état de cause, cette donnée a bien été intégrée au projet puisqu'il est bien fait mention en pages 169 de l'Etat Initial de l'Environnement des enjeux de proximité du périmètre UNESCO de la Juridiction de Saint-Emilion. L'ensemble des monuments historiques ont été reporté dans le plan de zonage avec leurs périmètres.	RAPPORT DE PRESENTATION

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'implantation des zones à urbaniser, la définition des OAP et le choix du zonage doivent veiller à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux. Ces éléments méritent ainsi d'être développés et la déclinaison règlementaire affinée (cf. partie III du présent avis). **4.2 <u>Une prise en compte du patrimoine non protégé (L151-19) insuffisante</u>** Le projet de PLUi-HD s'est contenté de reprendre, quand ils existaient, les inventaires patrimoniaux et paysagers contenus dans les documents d'urbanisme communaux. Il en ressort une méthode de repérage très hétérogène, certaines communes ne comportant aucun élément bâti à préserver (Bayas, Les Billaux, Bonzac, Dardenac, Gours, Lalande-de-Pomerol, Maransin, Les Peintures, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Tizac-de-Lapouyade). Il convient de retirer de l'inventaire les éléments qui font déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (par exemple les châteaux de Preyssac et de Curton à Daignac, les châteaux de Sales). Pour la commune de Libourne, un inventaire et des fiches typologiques sont déjà présents au sein du document de gestion du Site Patrimonial Remarque (SPR). Aussi, il convient, soit de réinjecter ces éléments au sein du PLUi-HD en veillant à ne pas définir des prescriptions contradictoires avec les règles du SPR, soit d'effectuer un repérage complémentaire permettant de protéger le patrimoine non identifié au sein du SPR. Des incohérences sont à relever entre les différents documents. En effet, plusieurs points soulèvent des divergences : - Il est indiqué à plusieurs reprises que des prescriptions spécifiques seront définies par typologie (par exemple en page 174 de l'EIE). Pourtant, le règlement ne propose que des règles générales et succinctes, sans	Contrairement à ce qui est écrit, cette dimension a été pleinement prise en considération dans le cadre des OAP notamment. Toutefois, le PLUi-HD a pris le parti de permettre la réalisation de projet urbain à proximité ou dans les sites concernés par des enjeux patrimoniaux. Cela sera modifié. Les éléments seront réintégrés dans le PLUi-HD.	ZONAGE + ANNEXE 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

		distinction en fonction des différentes typologies patrimoniales. - Il est mentionné que l'annexe du règlement contient des prescriptions applicables aux éléments à protéger (page 127 de l'Explication du projet, page 12 du règlement écrit). Cependant, l'annexe ne présente aucune prescription spécifique, se limitant à fournir des informations telles que le nom de la commune, l'identifiant attribué, et le nom de l'élément identifié. Le repérage du patrimoine non protégé ne doit pas se contenter d'un simple inventaire et de règles très générales. Ce travail doit être vu comme une composante du projet intercommunal, un outil d'aide à la décision et à l'arbitrage, voire à la justification des choix effectués. **4.3 <u>Une traduction réglementaire à ajuster pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains</u>** Au-delà des observations émises précédemment en termes de prise en compte du patrimoine protégé et non protégé au sein des documents composants le document d'urbanisme, il est attendu plusieurs ajustements sur la traduction réglementaire proposée. **1. <u>Sur le règlement graphique</u>** Il convient de proposer un zonage adapté garantissant la préservation des sites inscrits ou classés ainsi que des abords des monuments historiques et des sites, en particulier à travers l'application de zonages tels que "Ap" et "Np" sur les espaces agricoles et naturels. Une attention particulière doit être accordée à la préservation des cônes de vue et des panoramas, en reportant graphiquement ces éléments sur le zonage. Une meilleure prise en compte du règlement graphique du SPR est attendue, notamment pour les secteurs "E – Secteurs	Par typologie, il convient d'entendre d'ordre paysager, bâti ou écologique. Il ne s'agit pas de créer une règle adaptée à chaque élément du patrimoine recensé. Les règles génériques proposées sont en faites positionnées à partir de la page 12 du règlement écrit, alors que la partie annexe comprend la liste exhaustive des éléments du patrimoine bâti, paysager ou écologique qui bénéficie de l'application de ces règles. Il ne s'agit pas que le PLUi-HD se substitue aux travaux que le CAUE, l'UDAP ou la DRAC pourraient mener. Il est rappelé que le PLUi-HD intègre une part déjà importante de zone A en secteur Ap. Or, au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap.	

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

		naturels de plaine humide", afin de mieux encadrer les projets éventuels en bord de Dordogne. Il convient de mieux contenir les emprises des zones "U" et "Ne", en évitant la création de nouvelles zones d'extension sans qu'une OAP dument justifiée soit préalablement définie. Certaines zones 1AU (cf. paragraphe relatif aux OAP) et 2AU doivent être réinterrogées, dans l'objectif d'une meilleure prise en compte des qualités patrimoniales et paysagères des lieux, de la qualité des entrées de ville, de la préservation des cônes de vue et de la silhouette des bourgs. Il est également nécessaire de proposer un zonage adapté au sein de la zone tampon du bien Unesco, afin de respecter les enjeux spécifiques qui y sont liés. Le zonage doit prendre en compte les contraintes topographiques de certains terrains localisés en dent creuse en les excluant par exemple des zones urbaines ou encore en mettant en place des reculs paysagers appropriés. Il convient également d'éviter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. Enfin, il convient de ne pas inclure dans la zone UA de Libourne des règles spécifiques de hauteur qui relèvent de la zone UB. Il est également noté une absence de report de certains OAP « équipement & économie » (par exemple celles de Guîtres). **2. <u>Sur le règlement écrit</u>** Il convient de faire référence, dans les en-têtes de chaque zone concernée, à la présence du SPR de Libourne. Il est attendu que le règlement du SPR de Libourne soit mieux intégré dans le règlement du PLUi-HD, notamment en ce qui concerne les règles de hauteur des constructions et d'emprise au sol. Il est essentiel que les règlements du PLUi-HD et du SPR soient compatibles entre eux afin de garantir l'accompagnement des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.	Une vérification du projet de zonage sur la commune de Libourne avec les dispositions graphiques du SPR sera réalisée. Le cas échéant, des ajustements seront apportées au zonage du PLUi-HD pour s'inscrire en cohérence avec les enjeux de gestion des espaces patrimoniaux validés sur la commune.. Les enjeux d'intégration paysagère ou d'insertion dans un contexte patrimonial ont bien été intégrés dans le PLUi-HD. Toutefois, des dispositions complémentaires pourront être intégrées à l'appui des observations faites. Le zonage est déjà adaptée en l'état, en particulier à Pomerol. Sans exemple précis, il paraît compliqué d'apporter une réponse précise. D'où la démarche de PLUi-HD lancée à l'échelle 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

		Les hauteurs des constructions doivent être requestionnées sur l'ensemble des zones. En effet, l'analyse des OAP et des zones urbaines font ressortir des hauteurs maximales de construction en profonde connexion avec les formes urbaines rencontrées. Un travail fin d'encadrement des gabarits permettra de contribuer grandement l'insertion des projets dans leur environnement, tout en renforçant la densification de certains secteurs. Pour les articles relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants : - Il est attendu des règles qualitatives pour accompagner la création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité), - L'isolation par l'extérieur des constructions nécessite d'être encadré par le PLUIHD, - Les clôtures doivent également être soigneusement conçues afin de concilier les besoins de protection et d'intimité avec la qualité urbaine et/ou paysage environnant. Dans les zones U et AU, tout nouveau mur de clôture sur rue aura une hauteur maximale d'un mètre. Les murs anciens en pierre devront être préservés. - Des règles qualitatives adaptées sont attendues en zone AU afin d'assurer l'intégration architecturale des futures construction dans le paysage. - Les tuiles romanes canal, les grillages à maille soudée, les portails non ajourés sont à proscrire. - Pour les teintes proposées, il convient de se référer aux observations émises ci-après concernant le nuancier. Pour la commune de Libourne : - Le règlement doit être compatible avec le règlement du SPR et ne pas générer des règles plus prescriptives que ce dernier (ex : faîtage perpendiculaire imposé au sein de la zone UAch) - Il est attendu plus de finesse dans la rédaction des règles relatives aux gabarits des constructions et ainsi	Des vérifications seront réalisées pour s'assurer de la cohérence entre le règlement du SPR et celui du PLUi-HD. Le SPR s'impose de fait aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il n'y a donc pas de volonté d'intégrer de manière systématiques les règles du SPR. L'instruction des autorisations d'urbanisme passeront par l''architecte des Bâtiments de France.	REGLEMENT ECRIT

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

		s'assurer de la préservation du vélum des toits des différentes zones urbanisées. Pour cela, il pourrait être envisagée de réinjecter pour partie les règles mentionnées au sein du règlement du SPR. Il en est de même sur l'emprise au sol et le traitement des espaces libres. - Pour le secteur des casernes "UEsc" : o Il convient de mentionner à la fois la caserne Lamarque mais aussi la caserne Proteau, o Les deux perspectives depuis le square du 15e Dragon et le boulevard du 57e Régiment d'Infanterie, ainsi que la perspective depuis la voie de chemin de fer, seront préservées. o Toute nouvelle construction se fera à l'alignement le long des voies et espaces publics, ou du chemin d'accès privé ; ou suivra l'alignement du bâti contigu. o Les bâtiments principaux présenteront une volumétrie correspondant à un R+1+C ou R+2+C et auront une largeur maximale de 12 mètres. Ils seront composés à partir d'un volume simple à deux pentes ou suivant une répétition de plusieurs volumes à deux pentes et accolés, inspiré des chais anciens. o Afin d'être en cohérence avec le règlement d'AVAP, notamment son article « 3-3-13 Accompagnement végétal », l'emprise au sol couverte ou imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la parcelle. o Les toitures en métal pourront être admises dans le cas d'une écriture contemporaine. La vêture des façades devra être en accord avec les autres façades de la rue. o Les clôtures doivent être qualitatives, tant dans le choix des matériaux que dans les teintes, et l'aménagement extérieur devra proposer un traitement paysager fort valorisant les lieux.	Le SPR s'impose de fait aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il n'y a a donc pas de volonté d'intégrer de manière systématiques les règles du SPR. L'instruction des autorisations d'urbanisme passeront par l''architecte des Bâtiments de France.	

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'annexe relative au nuancier est valable uniquement pour la commune de Pomerol. Or, il serait plus pertinent de proposer une palette de couleurs à l'échelle intercommunale. Il est également recommandé de scinder le nuancier de couleurs en fonction de la période de construction des bâtiments et des différents supports ou matériaux. Pour les bâtiments anciens, les critères suivants doivent être respectés : - Menuiseries des fenêtres, volets et portes vitrées : teinte claire, en excluant le « blanc pur » - Menuiseries des portes d'entrée : teinte sombre, en excluant le noir et le gris anthracite - Menuiseries des portes de garage : exclure le « blanc pur », le noir, et le gris anthracite - Bardage bois : laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis - Bardage métallique : teintes sombres, telles que les couleurs RAL 9004 et RAL 9005 - Ferronnerie : teintes sombres - Enduits : teinte ton pierre de Gironde, en évitant les enduits blancs ou gris - Tuiles : ton vieilli, en excluant les teintes unies Enfin, il est nécessaire de corriger l'article 1.2 relatif à la Division du plan en zones, qui présente plusieurs incohérences, telles que la mention de zones inexistantes (par exemple, les zones UCA2 et 1AUHA+) et l'absence de référence à certaines zones (comme UCd, UXc, 1AUHa et Npr). Une annexe listant les cônes de vue et panoramas pourraient être ajoutée afin de qualifier les éléments à préserver. **3. <u>Sur les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u>** Les OAP sectorielles présentent des faiblesses de conception en ne prenant pas suffisamment en compte la qualité paysagère et patrimoniale des lieux, et la/les forme(s) urbaine(s) à proximité. Une attention particulière doit également être	Il sera tenu compte de ces points de vigilance pour apporter des rectifications au projet de règlement écrit Les corrections seront apportées.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT

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

		portée au bouclage de la trame viaire, afin d'éviter la création d'aires de retournement inesthétiques. Pour Libourne, il convient de faire référence au règlement du SPR (graphique et écrit), notamment en ce qui concerne le secteur des Chais, au regard des spécificités règlementaires de ce site. Après analyse de l'ensemble des OAP sectorielles, il est émis un avis : - très réservé concernant l'OAP située à Nérigean - réservé concernant l'OAP n° 2 à Maransin, l'OAP n°4 à Saint-Denis-de-Pile et l'OAP n°1 à Saint-Médard-de-Guizières De plus, une trentaine d'OAP méritent d'être affinées ; et l'OAP n°4 à Coutras et l'OAP n°1 à Vayres méritent des échanges préalables avec la Conservation Régionale des Monuments Historiques ou du Service Régional de l'Archéologie avant d'envisager tout projet d'urbanisation. Les détails de nos observations sont mentionnés dans l'annexe jointe au présent avis. NB : L'OAP de la place du Puits Henri IV devrait être renommée OAP du domaine de Belle Isle, en référence au nom du monument historique. En effet, le puits dit de Henri IV est un monument historique situé sur la commune de Coutras. **4. <u>Sur les emplacements réservés (ER)</u>**	Il s'agit d'un avis subjectif. Pour rappel, l'équipe ayant réalisé les Orientations d'Aménagement et de Programmation était composé d'architecte, urbaniste, paysagiste, écologue. Cela sera fait au sein des OAP. Cette OAP du bourg de Nérigean fait l'objet d'un travail de suivi rigoureux depuis des années avec l'appui des Architectes des Bâtiments de France successifs. Même si elle est reportée dans le temps, le site ne sera pas remis en cause. Les orientations de développement de Maransin ont été validées via la révision récente de la Carte Communale par le Préfet, elles ne seront donc pas remises en causes. L'OAP n°4 de Saint-Denis de Pile sera supprimée car la zone deviendra une zone 2AU. Idem pour l'OAP n°3 « Pinaud-Faurillon » L'OAP n°1 de Saint-Médard de Guizières sera reclassée 2AU Cette suggestion est prise en compte.	 OAP OAP+ZONAGE ZONAGE + Suppression d'OAP de Saint-Médard de Guizières 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

Plusieurs ER sont situés en abords de monument(s) historique(s). Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement souhaitée. Une réalisation qualitative sera attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.

En synthèse, il conviendra de mieux prendre en compte les patrimoines protégés et non-protégés, mais aussi de procéder à des rectifications sur le patrimoine pris en compte dans le PLUI-HD.

5 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

5.1 Bilan de la consommation des espaces NAF

Entre 2011 et 2020, 490,51 ha ont été consommés sur le territoire de la CALi, pour l'habitat (230 ha), les activités économiques (69 ha), les vocations diverses (190ha)

L'OCS régionale considère comme artificialisées de nombreuses catégories supplémentaires (chantiers, décharges/dépôt, stades/équipements de loisirs, exploitation agricole, espaces végétalisés connexes à la voirie et espaces verts urbains, …)

L'ajout de ces espaces considérés permet d'ajouter 156,75 hectares au bilan de consommation d'espaces.

Cette mise à jour porte uniquement sur la consommation des espaces NAF, 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.

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

		. Surface en ha / Habitat / Activité économique, industrielle ou commerciale / Autre tion Bilan avant mise à jour 190,57 51,73 91,47 Ajout de la mise à jour 39,53 18,03 99,19 Consommation NAF 2011-2020 230,10 69,75 190,66 Deux points nécessitent plus de justifications : – le tableau en page 363 du rapport de présentation indique un bilan de consommation avant mise à jour de 333,76 ha. Le bilan inscrit en page 355 du RP, indique lui un total de 394,24 ha. La surface de 91,47 ha, correspondant aux surfaces autres, semble être inférieure à celle qu'elle devrait être (à priori environ 150ha) en tenant compte du tableau et de la cartographie de la page 362 sur les projets d'intérêt public. – dans le bilan, les espaces à autres vocations tiennent compte de projets de nature différentes qui ont mis à contribution les ressources du territoire (carrières…), la production d'énergie renouvelable, ou encore l'enfouissement des déchets à Lapouyade. Dans les espaces ajoutés par l'OCS, il est tenu compte des chantiers, décharges/dépôt, stades/équipements de loisirs, exploitation agricole, espaces végétalisés connexes à la voirie et espaces verts urbains...etc. **Des éclaircissements sont donc attendus sur ces deux points afin de mieux évaluer l'enveloppe possible de consommation des espaces NAF pour la période future du PLUi-HD.**	Une vérification sera réalisée de manière à s'assurer de la cohérence des chiffres qui sont énoncés. Les chiffres seront actualisés également au regard des ultimes modifications consécutives à l'Enquête Publique. Une vérification sera réalisée de manière à s'assurer de la cohérence des chiffres qui sont énoncés.	RAPPORT DE PRESENTATION RAPPORT DE PRESENTATION
		5.2 <u>Analyse des capacités foncières</u> : L'étude des disponibilités foncières menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD est présentée dans l'annexe 1 – étude de densification. La méthodologie présentée s'appuie dans un premier temps sur la définition des enveloppes urbaines, puis sur		

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'identification des espaces libres au sein des espaces déjà urbanisés. Sur ce dernier point, le PLUiHD reprend les travaux réalisés par le PETR du Grand Libournais dans le cadre de la révision du SCOT. Le bilan de la capacité de densification dans les enveloppes urbaines fait apparaître un potentiel théorique de 13576 logements, rapporté à 8283 logements après application d'un coefficient de rétention foncière. Cette estimation est affinée par l'élimination de zones non constructibles ou soumises à des règles restrictives (notamment sur les divisions parcellaires) et le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine est finalement estimé à moins de 4141 logements. **Il aurait toutefois intéressant que l'étude de densification précise également la surface correspondante.** Le coefficient de rétention foncière présenté dans l'étude semble prendre en compte plusieurs facteurs : la réalité du marché foncier local et les contraintes au développement telles que la ressource en eau ou les capacités d'assainissements. L'utilisation d'un coefficient de rétention foncière a vocation à prendre en compte la volonté d'un propriétaire à vendre un terrain. Ce coefficient sert à fiabiliser l'estimation du potentiel foncier réellement mobilisable dans un document d'urbanisme. Ce critère apparaît dans le document comme le premier paramètre pris en compte : "la réalité du marché local". **Le deuxième paramètre exposé (prise en compte des contraintes au développement) ne semble pas relever réellement de la rétention foncière. Ce deuxième paramètre crée une ambiguïté sur le terme utilisé de "rétention".** Il semble s'agir plus généralement de la capacité à construire sur un terrain en fonction des contraintes, notamment environnementales, auxquelles il est soumis. Ce facteur semble déjà pris en compte dans la méthodologie d'identification du foncier présentée. Par la suite, l'étude de densification présente les friches identifiées sur le territoire à travers l'application cartofriche. Finalement, seul un projet identifié sur Abzac, d'une surface de	Cette information pourra être apportée dans la version finale du PLUi-HD. Il peut s'agir par exemple de contraintes physiques du terrain (pentes, talus,…).	ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

		15 186 m² dont le projet est détaillé dans les OAP (SECTEUR 1 « LES ARNAUDS »). Les estimations réalisées dans le cadre de l'étude de densification montrent qu'avec un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine estimée à 4141 logements, 1766 logements en extension seraient à réaliser pour atteindre l'objectif de 5907 logements sur 12 ans (fourchette haute). Ainsi, environ 70 % des nouveaux logements pourront être créés en densification au sein de l'enveloppe urbaine. **Toutefois, l'étude de densification aurait pu utilement reprendre les éléments relatifs à la remobilisation du parc existant (changements de destination et renouvellement urbain non quantifiées). L'estimation de ce potentiel de 4141 logements retenu par la collectivité apparaît ainsi sous-estimée.** En parallèle, le rapport de présentation (explication du projet p 266 à 272) présente une analyse de la capacité d'accueil du PLUiHD. Tout d'abord, une analyse des surfaces mobilisables (sans rétention) pour l'accueil de nouveaux logements a été réalisée et a pu mettre en évidence la possibilité de mobiliser environ 386 ha en zone U, 60 ha en zone AU et 0,5 en STECAL soit au total 446,5 ha. **Néanmoins, l'analyse du potentiel de logements qui en découle ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U.** Si l'étude de densification estime le potentiel de logement en zone U à 8283 logements avant rétention puis à 4141 logements après rétention, le rapport de présentation indique un potentiel de 8052 logements avant rétention puis 5606 logements après rétention en zone U. **Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et remet en cause la volonté de la CALI à limiter l'étalement urbain puisque le potentiel relevé dans le rapport de présentation en zone U permettrait de réaliser 95 % de l'objectif de production de logements (5907 sur 12 ans).**	Cela est compliqué d'intégrer la capacité de changements de destination car l'étude de densification constitue une photographie à un instant donné, sans préjuger par exemple qu'un hameau sera en zone urbaine (et ne nécessitant pas d'une identification au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) ou au contraire en zone agricole ou naturelle, auquel cas le bâtiment devra être identifié. Par ailleurs, le recours au changement de destination n'est pas automatique et nécessite une identification sur le règlement graphique. Enfin, il peut être considéré qu'un changement de destination au sein d'une zone urbaine s'apparente plus à un processus de renouvellement urbain. Il est normal que les résultats soient différents : l'étude de densification ne constitue pas le projet de PLUi-HD, il s'agit d'une étude qui vient appuyer dans un second temps les orientations de développement déclinées règlementairement dans le PLUi-HD. L'étude de densification relève du diagnostic, tandis que le tome 3 du rapport de présentation présente le projet de 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

		En parallèle, le rapport de présentation estime un potentiel de 1324 logements en zone à urbaniser. Ce chiffre correspond à la somme du potentiel en logements précisé dans les OAP (entre 1255 et 1452 logements en zone AU). Aussi, des zones classées 2AU ont été identifiées pour envisager des capacités de développement à un horizon plus lointain du PLUi-HD « 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. » **Étant donné la contrainte actuelle sur la ressource en eau et les travaux nécessaires à réaliser sur les réseaux, il semblerait que les secteurs identifiés en zone AU jouent déjà ce rôle de programmation différée sur le long terme, en conditionnant l'urbanisation de ces sites à l'amélioration de la desserte en eau, voire dans certains cas du réseau d'assainissement.** **5.3 <u>Cohérence du scénario de développement par rapport à la ressource en eau</u>** **Le PADD et une grande partie du dossier sont établis autour d'une hypothèse où la ressource en eau est suffisante et une autre où elle ne l'est pas. En revanche les pièces réglementaires permettent la réalisation du projet avec la capacité en eau suffisante et sans aucun garde-fou.** Les zones U et 1AU permettent l'accueil de 6934 logements ce qui dépasse de 1000 logements les 5900 logements prévus au PADD si la ressource en eau est suffisante (et de 3000 si la ressource en eau n'est pas suffisante). De la même manière, quel que soit le nombre de logements projetés (3050 ou 5900 logements) on ouvre les mêmes superficies à l'urbanisation (densification des zones U non	Les zones 1AU positionnées sur les communes couvertes par un syndicat d'eau où la problématique de la ressource en eau potable est la plus sensible (en particulier sur le SIAEPA d'Arveyres + commune de Les Eglisottes-et-Chalaures) bénéficieront donc d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. De surcroît, la constructibilité des terrains sera limité à une profondeur de 15 mètres depuis les emprises publiques.	ZONAGE + OAP + REGLEMENT ECRIT

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

		estimée, 60 ha de zone AU habitat et 140 ha de zone pour l'activité économique). L'objectif de consommation d'espace est fixé à 250 ha dans le PADD à horizon 2037, dans l'analyse de densification, il est de 235 ha à l'horizon 2030 (dont 95 ha consommés entre 2021 et 2024) et de 222 ha entre 2025 et 2037. Les zones AU seront urbanisées à plus long terme et ne sont pas comptabilisées, ce qui pose la question de la maîtrise de l'ouverture à urbanisation en attendant la garantie de la ressource en eau pour tous. **La consommation d'espace est fortement réduite par rapport à 2011-2020 mais reste importante au vu du projet de la collectivité et surtout n'est pas cohérente avec les deux hypothèses liées à la ressource en eau.** Le zonage permettant la consommation de 227 ha sans compter les superficies mobilisables en U est cohérent avec le PADD qui vise une consommation de 250 ha. Par contre, le zonage permet la réalisation de 6934 logements alors que le PADD avait pour objectif la production de 3050 à 5900 logements selon la ressource en eau. Selon le rapport, ce dépassement de 1048 logements est considéré comme un léger surcroît qui peut être compensé par les coups partis entre 2021 et 2024. A noter ensuite que pour accueillir les 5853 habitants (sans eau) ou 12000 habitants (si eau) supplémentaires la collectivité indique qu'il faut 3600 logements supplémentaires, en toute logique les chiffres devraient être du simple au double et devraient occasionner une consommation d'espace en extension, elle aussi du simple au double avec des outils pour maîtriser l'ouverture à urbanisation. Enfin, l'analyse de la consommation d'espace traite bien de l'habitat et de l'activité économique. Si les besoins sont estimés pour l'habitat (même s'ils sont peu clairs), la nécessité de produire 120 ha de zones d'activité ne comporte aucune explication sur les besoins, notamment sur leur impact en terme de consommation d'eau.	Les zones 1AU positionnées sur les communes couvertes par un syndicat d'eau où la problématique de la ressource en eau potable est la plus sensible (en particulier sur le SIAEPA d'Arveyres et la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures) bénéficieront donc d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, le potentiel de densification étant très important sur un certain nombre de communes. De surcroît, la constructibilité des terrains sera limité à une profondeur de 15 mètres depuis les emprises publiques. Cela doit amener à mieux maîtriser le processus de densification d'une part et s'inscrire en meilleur compatibilité avec les limites posées par la question de la ressource en eau potable. Il est impossible d'apporter des chiffres précis sur l'impact du développement économique sur la ressource en eau potable car il ne peut être anticiper à ce jour le type d'entreprise qui viendra s'installer : logistique, industrielle,… l'impact est très différent selon les cas.	OAP + ZONAGE REGLEMENT ECRIT

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

		5.4 La maîtrise foncière Le diagnostic du PLUIHD de la CALI comporte un diagnostic foncier et une étude de densification traitant des différentes thématiques réglementaires. Le PADD affiche la volonté de la CALI à lutter contre l'étalement urbain. Pour cela, la maîtrise de la consommation d'espace nécessite la mise en place d'une stratégie de gestion en amont. À ce titre, plusieurs modalités d'intervention pertinentes sont présentées dans les actions 2 et 3 du POA. Il est à noter que l'objectif présenté dans ces actions consistant à accompagner les communes pourrait être complété par une formation/sensibilisation des élus et techniciens du territoire sur les outils de maîtrise de l'urbanisation. **5.5 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et densités** **De manière générale, le PLUiHD aurait pu présenter un document de synthèse des OAP permettant de faciliter la lecture et l'analyse des secteurs identifiés.** Les OAP sont cohérentes en termes de potentiel de logements à produire en extension avec les capacités indiquées dans le rapport de présentation. Des incohérences sont relevées dans le document : des secteurs d'OAP apparaissent dans le sommaire mais ne sont pas présents dans le document (Arveyres) ; des différences d'objectifs sur la programmation de logements sont affichés pour un même secteur (Secteur 13 sur Izon : 60 ou 75 logements, secteur 6 sur Saint Denis-de-Pile : 11 ou 14 logements). Le PADD n'affiche aucun objectif de densité à respecter pour les nouvelles constructions. Dans le cadre des OAP, une densité moyenne de 25 logements/ha a été calculée, avec : - une moyenne de 30,5 logements par hectare en zones U,	Ces incohérences seront corrigées.	OAP + POA 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

		- une moyenne de 22 logements par hectare en zones AU. De nombreuses orientations d'aménagement sont loin de ces estimations, surtout sur les communes rurales. A titre d'exemple, on relève : Abzac 50 logements sur 4ha, Cadarsac 4 à 6 logements sur 0,45 ha, Camps 6 à 8 logements sur 0,6ha, Vayres 15 à 25 logements pour 1,7ha . Plusieurs OAP apparaissent comme pouvant réduire leurs périmètres (Eygreteau à Coutras, Laveau à Saint Médard de Guizieres,…) voire n'étant pas pertinentes pour être urbanisées (Champs du bois/Pont de Got à Les Peintures, Virles à Maransin, les Embeyres à Vayres) ou pouvant proposer une composition différente (Rue des Chataigniers à Camps sur l'Isle, Palard Ouest à Coutras et Rue Paul Valery à Saint Seurin sur l'Isle) **Les densités évaluées dans les secteurs d'OAP reprennent globalement les densités moyennes du SCOT. Toutefois, certains objectifs de densité paraissent peu ambitieux sur les OAP de communes rurales.** **5.6 <u>Amélioration du parc existant</u>** L'action 11 relative à la requalification des centres anciens reprend les objectifs de réhabilitation de logements des l'OPAH-RU Coeur de Bastide à Libourne et multisites (Coutras, Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières) : Dans le cadre de ces deux OPAH-RU, la mise en oeuvre d'opérations de restaurations immobilières (ORI) est prévue. **Conformément à l'observation formulée au paragraphe II.1.c, la fiche action N°11 aurait pu reprendre l'action prévue sans la convention d'OPAH-RU-ORI multisites concernant l'étude préalable au lancement du dispositif ORI visant à affiner le repérage et le calibrage de l'opération sur 12 immeubles répartis sur trois communes.** En parallèle, le POA à travers l'action 12 de lutte contre l'habitat indigne envisage un accompagnement des élus dans la mise en oeuvre de leur pouvoir de police de lutte contre l'habitat indigne, et également des propriétaires souhaitant réaliser des	Le PLUi-HD a pour objectif d'apporter une pluralité de formes urbaines sur le territoire. Le contexte est par ailleurs très différent d'une partie du territoire par rapport à une autre.	

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

		travaux ou des occupants en situation de mal logements ou sont proposées par le biais d'outils déjà en place. A noter que le nom de la plateforme Histologe citée dans la fiche action a changé de nom et correspond désormais à Signal Logement. Cette fiche action mentionne également la mise en oeuvre du permis de louer sur Libourne et Coutras, avec notamment l'autorisation préalable de la mise en location sur la bastide de Libourne. Sur ce dernier point, la Cali mène des investigations pour identifier les mises en location sans permis de louer ou malgré un refus de permis de louer, des amendes pouvant être prononcées par la collectivité. **Cette action coercitive de recherche et de sanction de propriétaires bailleurs qui ne respectent pas l'obligation de demander un permis de louer avant la mise en location pourrait figurer dans les modalités d'intervention de la fiche action.** Par ailleurs, les copropriétés font l'objet d'une attention particulière dans la fiche action n°10 sur lesquelles un programme opérationnel de prévention d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est envisagé. Cet outil vise à améliorer la connaissance fine du parc, à identifier les fragilités, à créer un réseau d'acteurs et à accompagner les copropriétés selon leurs besoins. **Il conviendra de préciser les indicateurs de suivi envisagés par la Cali dès la mise en oeuvre de ce dispositif** En synthèse : - Des éclaircissements sont attendus sur le bilan de consommation des espaces, afin de mieux évaluer l'enveloppe possible de consommation des espaces NAF pour la période future du PLUiHD. - L'étude de densification présente une estimation en nombre de logements mais aurait pu préciser également la surface correspondante. Il sera aussi nécessaire de mieux expliquer le terme de « rétention foncière » qui apparaît ici peu approprié.	Cela pourra être actualisé. Toutefois il est précisé que ce dispositif n'est pas en vigueur à Coutras et si la commune figure dans les partenaires, il n'y a pas lieu de maintenir son inscription. Cf . les réponses apportées précédemment.	POA 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

		- Elle devrait aussi reprendre les éléments relatifs à la remobilisation du parc existant (changements de destination et renouvellement urbain non quantifiées) car le potentiel retenu par la collectivité apparaît ainsi sous-estimé. - Dans le rapport de présentation, l'analyse du potentiel de logements ne correspond pas aux résultats de l'analyse de densification en zone U. Cette incohérence rend difficile l'analyse du projet de densification de la collectivité et remet en cause la volonté de la CALI à limiter l'étalement urbain. - Étant donné la contrainte actuelle sur la ressource en eau et les travaux nécessaires à réaliser sur les réseaux, il semblerait que les secteurs identifiés en zone 1AU jouent déjà ce rôle de programmation différée sur le long terme, en conditionnant l'urbanisation de ces sites à l'amélioration de la desserte en eau, voire dans certains cas du réseau d'assainissement. - Le PADD et une grande partie du dossier sont établis autour d'une hypothèse où la ressource en eau est suffisante et une autre où elle ne l'est pas. En revanche, les pièces réglementaires permettent la réalisation du projet avec la capacité en eau suffisante et sans aucun garde-fou. - La consommation d'espace est fortement réduite par rapport à 2011-2020 mais reste importante au vu du projet de la collectivité et surtout n'est pas cohérente avec les deux hypothèses liées à la ressource en eau. - De manière générale, le PLUiHD aurait pu présenter un document de synthèse des OAP permettant de faciliter la lecture et l'analyse des secteurs identifiés. - Bien que reprenant globalement les densités moyennes du SCOT, certains objectifs de densité paraissent peu ambitieux sur les OAP de communes rurales.		

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

- Concernant l'amélioration du parc existant, il conviendra de préciser les indicateurs de suivi envisagés par la Cali dès la mise en oeuvre de ce dispositif.

6 – QUALITÉ DE L'AIR, MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES

6.1 Adaptation et atténuation des effets du réchauffement climatiques

Le PLUi-HD aurait pu émettre les prescriptions suivantes :

- Penser la place de l'arbre dans les zones déjà urbanisées, créer des îlots, des corridors de fraîcheur, favoriser la circulation de l'air ;
- En sus de réduire la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux bioclimatiques dans la construction des bâtiments réduire les dégagements de chaleur en diminuant les besoins d'utilisation des systèmes chaud et froid ;
- Trouver un équilibre entre végétaliser les toitures et installer des systèmes de production d'énergie solaire photovoltaïque ;
- Remplacer les matériaux des routes par des matériaux adaptés à la chaleur à chaque opération de rénovation ;
- Eviter l'imperméabilisation des sols des équipements (parkings…).

6.2 Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Le PLUI-HD aurait pu favoriser la limitation de l'impact et conforter l'intégration de la performance énergétique dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti 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

		• Priorisant dans son règlement l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, réutilisés ou locaux (objectif 52 du SRADDET) ; • Développant le principe de l'orientation bioclimatique qui doit être intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante dans toutes les zones ; • Intégrant la rénovation de l'éclairage public des bâtiments. Conformément au DOO du SCOT (prescription p.21 et recommandation p.46), le PLUi-HD aurait dû fixer des critères de performance énergétique des bâtiments ou de consommation énergétique de certaines zones à suivre au moyen d'indicateurs. Des règles énergétiques allant au-delà de la réglementation en vigueur auraient ainsi pu être fixées afin d'être prises en compte par les aménageurs et porteurs de projets. **6.3 <u>Développement des EnR</u>** Le règlement du PLUi-HD, encourage l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie..) sans en définir un cadre ou accompagnement réglementaire. Le PLUi-H aurait pu définir une OAP thématique « Energie » ou « Climat Air Energie ». ***1 – Réseaux de chaleur et froid*** Le PLUi-HD aurait dû contribuer à développer l'implantation des réseaux de chaleur sur le territoire : • En réalisant une évaluation du potentiel de développement des réseaux de chaleur et froid à verser dans le rapport de présentation ; • En établissant des règles ne portant pas préjudice, voire favorisant l'implantation de réseaux.	Il est rappelé que le territoire de la Cali ne dispose pas de Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) à ce jour. Par ailleurs, il est également rappelé que le Code de la Construction existe. Il est rappelé que le territoire de la Cali ne dispose pas de Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) à ce jour. Sans cela, difficile d'imaginer la légitimité technique et politique des dispositions qui auraient été intégrées. L'élaboration d'un PCAET est en cours.	

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 – Installations photovoltaïques Le règlement du PLUi-HD aurait pu intégrer les dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme quant à l'obligation d'installation d'ombrières sur des parcs de stationnement de plus de 500 m² et l'obligation de la loi du 10 mars 2023 (article 40) relative à l'installation d'ombrières sur au moins 50 % de tout parking existant de plus de 1 500 m². ***3 – Méthanisation*** Pour identifier des zones propices au développement des projets, différents paramètres auraient pu être intégrés, notamment : le gisement méthanisable, la disponibilité des réseaux, les besoins en énergie et la sensibilité de l'environnement immédiat **6.4 <u>Bruit</u>** Le document ne fait pas état d'un inventaire des sources de nuisances sonores (infrastructures, activités économiques, loisirs bruyants...), des secteurs à enjeu (zones au voisinage des infrastructures de transport, zones au voisinage des activités bruyantes, zones à dominante d'habitation, parc, jardin, zones de détentes, zones calmes), de bâtiments sensibles au bruit (habitation, établissement d'enseignement, de soins et d'action sociale) ni des zones de silence. Il indique seulement le nombre de secteurs à enjeux, le nombre de bâtiments sensibles au bruit et le nombre de personnes exposées au bruit qui ont été recensés lors des PPBE de 1ère et 2ème échéance sans indiquer les actions qui ont été réalisées et qui seront à réaliser pour limiter les nuisances sonores. Les textes déterminant l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis du bruit des transports terrestres, rappelés ci-dessous, devront être mentionnés : • pour les bâtiments à usage d'habitation : selon les dispositions du Titre II de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêtés des 23 juillet 2013 et 3 septembre 2013.	Est-il utile de redire ce que la loi prévoit ? Il est rappelé que le territoire de la Cali ne dispose pas de Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) à ce jour. Sans cela, difficile d'imaginer la légitimité technique et politique des dispositions qui auraient été intégrées. Il conviendra de vérifier dans quel document il sera utile de spécifier ces éléments.	ANNEXE

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

		• pour les bâtiments d'enseignement : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique. • pour les bâtiments de santé : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique. • pour les hôtels : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, dont l'article 5 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique. **6.5 <u>Mobilités</u>** **<u>1 – Remarques générales</u>** Le document répond partiellement aux objectifs réglementaires fixés par la loi LOM. En effet les enjeux liés à l'accessibilité, à la sécurité routière (modération de vitesse, sensibilisation) ou encore au stationnement sont, soit partiellement traités, soit non présentés dans le document. Il aurait été opportun que le PLUi-HD indique comment ces 11 objectifs ont été pris en compte et les mesures concrètes qui en découlent. Ainsi, à la lecture des documents, les objectifs suivants n'apparaissent pas de façon suffisamment claire : • L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part, en tenant compte de la nécessaire limitation de l'étalement urbain ;		

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 renforcer la cohésion sociale et territoriale, en particulier concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les personnes handicapées ou à mobilité réduite ; • L'optimisation de l'usage du réseau principal de voirie, en particulier concernant l'information des usagers sur les conditions de circulation ; • L'organisation du stationnement pour l'ensemble du territoire de l'EPCI ; • Les actions mises en oeuvre pour faciliter les mobilités scolaires ; • La prise en compte de la santé dans le développement de l'usage des modes actifs (qualité de l'air, sédentarité, bruits...) **2 – Focus sur l'accessibilité** **Le rapport de présentation et le PADD évoquent une annexe accessibilité qui ne se trouve pas parmi les pièces fournies. Les articles L151-47 du code de l'urbanisme et R1214-1 du code des transports indiquent que le plan de mobilité (PDM) doit comporter le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics applicables sur le territoire de l'EPCI ainsi que les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en oeuvre pour améliorer l'accessibilité des réseaux des transports publics aux personnes handicapées et à mobilité réduite.** Ce volet est dans l'ensemble peu traité dans les différents documents et ne met pas en avant une politique de la collectivité ambitieuse en la matière. L'inclusion des personnes à mobilité réduite (PMR) dans le territoire doit se poursuivre au-delà de la mise en accessibilité des bâtiments en travaillant sur l'accessibilité de l'espace et des transports publics à travers les plans de mise en accessibilité de la voirie (PAVE) et les schémas directeurs d'accessibilité – agendas d'accessibilité programmée (SD'AP). **3 – Le règlement écrit**	Il s'agit d'une erreur matérielle. Cette annexe existe bien et sera bien intégrée dans la version soumise à approbation du PLUi-HD. Le rapport de présentation pourra comprendre les compléments suivants en lien avec l'annexe accessibilité: 1/ accessibilité voirie (niveau de mise en conformité), traitement espace public / zones pacifiées : pourra être complété sur la partie "modes actifs- réseau piéton" 2/ le service TPMR est présenté dans l'analyse réseau Calibus, mais aussi dans l'approche PEM de Libourne	ANNEXE

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

		Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, le règlement pourrait, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logement locatif intermédiaire, des EHPAD et de résidences universitaires. **Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions des logements précités. Or, il est im**posé p.24 du règlement, la construction de 2 places par logement nouveau pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	Effectivement, il s'agira de se mettre en conformité avec l'article du code de l'urbanisme. Des adaptations au règlement écrit seront apportées.	REGLEMENT ECRIT
		<u>4 – Le POA mobilités</u> <u>Volet 1 – Attractivité des offres de transports collectifs</u> ***Action 1.2 : Créer des voies multimodales sur les axes convergeant vers le PEM*** Des actions pour garantir l'accessibilité de la gare par les piétons et les PMR de façon confortable et sécurisée auraient pu être précisées.	La notion d'accessibilité aux PMR pourra être rajoutée, bien qu'il s'agisse d'une obligation réglementaire et non d'une recommandation.	POA MOBILITE
		Concernant les aménagements cyclables, il aurait été opportun de préciser que le choix des aménagements (séparé ou en mixité) doit être réalisé en conformité avec les recommandations du CEREMA et en fonction des conditions réelles de circulation (comptages et mesure de la V85). La mise en place de jalonnement pour les itinéraires piétons et cycles ne doit pas être oubliée.	Une mention, sur la cohérence des aménagements cyclables préconnisés dans le schéma cyclable avec les conditions de circulation (tel que préconisé par le CEREMA) pourra être rajoutée dans le corp du texte.	POA MOBILITE
		Il serait opportun de prévoir des aménagements cyclables et sécurisés dans l'aménagement des parkings relais. Si l'accessibilité du PEM de Libourne est une action prioritaire, il conviendra de réaliser une réflexion similaire sur les autres gares et haltes du territoire.	L'accessibilité à vélo aux autres gares du territoire est prise en compte dans la fiche action relative aux rabattements vers les gares du territoire.	
		<u>Volet 2 – Espaces publics et mobilités actives</u> ***Action 2.1 : Mettre en oeuvre une stratégie cyclable globale à l'échelle 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

		Il aurait pu être prévu dans la sous-action « Développer le stationnement vélo »,le déploiement de stationnements sécurisés de vélos dans les gares, conformément au décret n° 2021-741 du 8 juin 2021 pris en application de l'article L. 1272-2 du code des transports et son annexe. Le jalonnement devra faire partie intégrante des aménagements réalisés. ***Action 2.3 : Réaliser et mettre en oeuvre des plans de circulation dans les zones agglomérées*** Cette action pourrait être associée à une réflexion sur les stationnements avec la réalisation et la mise en oeuvre de plans de stationnements pour donner une place sécurisée aux modes actifs. ***Action 2.4 : Repenser la logistique urbaine et les livraisons en ville*** Concernant la sous-action « Faire évoluer la réglementation », il conviendra de prendre toutes les précautions qui s'imposent concernant les restrictions de gabarit et de tonnage sur les axes dédiés au passage des transports exceptionnels (D1080, D910 entre autres) dont la liste est disponible au lien suivant :*https://www.gironde.fr/sites/default/files/2024-01/2-%20Itin%C3%A9raire%20pr%C3%A9cis%20-%20Convention%20CD33%20-%20DDT24.pdf*) ***Action 2.5 : Sécuriser les conditions de déplacement sur le territoire*** Concernant la sous-action « créer des perméabilités piétonnes et cycles », il conviendra d'étendre cette réflexion à l'ensemble du territoire en plus des nouveaux projets d'aménagement. Concernant la sous-action « sécuriser les points d'arrêt du réseau Calibus », il conviendra de s'assurer également de leur accessibilité par les PMR. Concernant la sous-action « sécuriser les passages à niveau », il conviendra de s'assurer du bon niveau de sécurisation des passages à niveau empruntés par les transports scolaires.	Action décrite dans le volet intermodalité (action 4.2) Le projet mobilité en reste à ce stade sur ce sujet. Une mention pourra être ajoutée dans le corps du texte de la fiche action. La sous-action sur les perméabilités piétonnes et cycles n'est pas circonscrite géographiquement et concerne bien tous les projets d'urbanisation de l'ensemble du territoire. une précision peut toutefois être apportée dans le corps de texte du POA. L'accessibilité du réseau Calibus et de ses points d'arrêts est prise en compte dans le SDA pour les arrêts existants. Pour les nouveaux arrêts créés, il s'agit d'une obligation réglementaire (qui peut toutefois être rappelée ici).	POA MOBILITE POA MOBILITE

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'action pourrait préciser une sous-action concernant l'obligation réglementaire (article L.118-5-1 du code de la voirie routière) de suppression avant le 31 décembre 2026 des places de stationnement pour les véhicules motorisés dans les 5 mètres en amont des passages piétons. Un indicateur annuel de suivi sur le pourcentage du nombre de passages piétons traités sur le nombre de passages piéton pourrait y être associé. L'indicateur «taux d'accidentalité » pourrait être précisé conformément aux objectifs réglementaires des PDM en précisant qu'un suivi spécifique des accidents impliquant les usagers les plus fragiles (piétons, cyclistes, engins de déplacements personnels.) sera réalisé. **<u>5 – Les OAP</u>** Les OAP sectorielles et habitat et équipement & économie auraient pu être plus incitatives concernant l'aménagement d'infrastructures cyclables conformes aux recommandations du CEREMA. Elles pourraient également proposer un cahier de recommandation sur le partage de la voirie, les revêtements conseillés, le traitement des intersections selon l'emprise et les usages attendus de la voie. Il aurait été opportun qu'elles rappellent les obligations de l'article L228-2 du code de l'environnement relatif aux obligations d'aménagements en cas de rénovation ou de réalisation de voies urbaines. Une attention particulière doit être portée à la mise en oeuvre d'assises d'aménagements cyclables perméables au eaux. En effet, ces revêtements nécessitent un entretien exigeant sous peine de se détériorer rapidement et d'affecter leur pérennité. Les OAP pourraient également indiquer certains éléments tels que : • la sécurisation des infrastructures de stationnements des vélos dans les bâtiments (arrêté du 30 juin 2022 et guide associé ici : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_stationnement_velo_constructions.pdf) ; • pour les stationnement :	Pourquoi créer une catégorie de sécurisation pour les transports scolaires au niveau des passages à niveau ? L'obligation réglementaire de suppression des places de stationnement en amont des passages piétons est déjà prise en compte dans l'action 2.1. Indicateur du taux d'accident déjà renseigné dans la partie "indicateurs de suivi et d'évaluation du POA" Le choix politique a été fait de ne pas rédiger d'OAP thématique "mobilités".	

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

		o L'obligation de mise en oeuvre de stationnements adaptés aux PMR sur l'ensemble de la commune (décret n°2006 du 21/12/2006) ; o Les obligations relatives à l'accessibilité des places de stationnement équipés de dispositifs de recharge (arrêté du 27/10/2023) ; o Les obligations relatives à la mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrages pour certains parcs de stationnement (articles L111-19-1 du code de l'urbanisme et L171-4 du code de la construction et de l'habitat). **<u>6 – Le rapport de présentation incidences – mesures – indicateurs</u>** Le tableau des indicateurs p.733 ne comporte qu'un indicateur pour la partie mobilités, transport. Cet indicateur, bien que pertinent, pourrait être évalué annuellement avec les données concernant les trajets domicile travail publiées par l'INSEE. D'autres indicateurs pourraient être envisagés, par exemple : • Nombre d'usagers des transports Calibus ; • Nombre de voyageurs en gare SNCF (en lien avec la SNCF) ; • Nombre de covoitureurs (via le registre de preuve de covoiturage) et du taux d'occupation des parkings dédiés au covoiturage ; • Nombre de plan de mobilité employeurs mis en oeuvre sur le territoire ; • Suivi de l'accidentologie routière et notamment des usagers les plus vulnérables ; • Suivi des actions réalisées dans le cadre des PAVE ; • Suivi de la mise en accessibilité des arrêts de transports en commun ; • Suivi des aménagements cyclables réalisés ou rénovés selon leur typologie ;	Le POA Mobilité comporte déjà une liste exhaustive d'indicateurs, dans la partie "Indicateurs de suivi et d'évaluation du POA"	

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

		• Suivi du déploiement des IRVE sur le territoire ; • Suivi du téléversement des aménagements cyclables dans la BNAC (base nationale des aménagements cyclables) et dans la BNSC (base nationale des stationnements cyclables) (transport.data.gouv.fr) ; • Suivi des trafics vélos sur les axes principaux ; • Suivi de l'usage des vélos en libre service. En synthèse, - Le traitement des thèmes abordés dans ce chapitre (mobilité, ENR, adaptation au changement climatique) aurait pu être plus aboutis dans le PLUi-HD, en prenant en compte les observations formulées ci-dessus. - Toutefois, 2 points devront être rectifiés : - Le rapport de présentation et le PADD évoquent une annexe accessibilité qui ne se trouve pas parmi les pièces fournies. - Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logement locatif intermédiaire, des EHPAD et de résidences universitaires.. Or, il est imposé p.24 du règlement, la construction de 2 places par logement nouveau pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. **7 – RISQUES** **7.1 <u>Risques référencés :</u>** **<u>1- Risque inondation - Débordement de cours d'eau</u>** Le territoire est particulièrement concerné par le risque inondation principalement par les débordements des cours d'eau principaux : la Dordogne, l'Isle et la Dronne.	Cf . les réponses apportées précédemment.	

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-HD doit prendre en compte directement le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Adour Garonne 2022-2027 (PGRI). Celui-ci renforce les conditions de prise en compte des risques d'inondation et notamment celles par débordement de cours d'eau et par ruissellement sur les territoires concernés couverts ou non par des PPRI, à une échelle géographique pertinente, celle du bassin hydrographique ou d'un groupement de bassins Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire. **Le document devra se conformer aux dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour Garonne et être complété avec les objectifs stratégiques de ce dernier :** • veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…) ; • poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ; • poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ; • poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ; • réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ; • gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ; • **améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions** De plus, 45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.	La compatibilité du PLUi-HD vis-à-vis du SDAGE a été réalisée.	

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 PGRI renforce les conditions de prise en compte des risques inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et de ruissellement. **2- Risque feux de forets** Plusieurs communes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Libournais sont identifiées comme étant à dominante forestière : Bayas, Chamadelle, Les Eglisottes-et-Chalaures, Le Fieu, Lagorce, Lapouyade, Maransin, Porchères, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Tizac-de-Lapouyade. La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie. Parmi les zones situées en aléa incendie de forêt, les zones urbaines denses sont considérées comme peu vulnérables aux incendies de forêt en continuité desquelles un développement des enjeux est possible. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt et l'ajout de nouveaux enjeux dans ces zones est à proscrire. Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, **il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée l'ensemble du massif forestier du territoire.** A noter que le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie annexé dans la pièce 7.4 « risques et nuisances » est à mettre à jour par la version du 7 juillet 2023 approuvée après les grands incendies de 2022. **3- Risque industriel** Le rapport de présentation évoque l'existence d'un PPI (plan particulier d'intervention) sur la commune d'Izon alors	L'actualisation sera réalisée. Il s'agit d'une information qui figure dans le DDRM révisé de Gironde. EN revanche, il n'y a effectivement pas de site SEVESO sur la commune. C'est l'information du DDRM qui	ANNEXE RAPPORT DE PRESENTATION

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

		qu'aucune installation classée à haut risque (SEVESO) n'y est recensée. **7.2 <u>Les projets référencés dans le plu</u>** **<u>1- Opérations d'Aménagements Programmées (OAP) – Habitat et Equipement</u>** **ARVEYRES** : 4 secteurs « rue de l'église », « Lespinasse », « chemin de Lande » et « Brondeau » : • Il manque le détail du secteur de Lespinasse dans le dossier OAP de la commune d'Arveyres • Par ailleurs, dans le dossier OAP équipement, économies, l'OAP du « Barrail du Baron », le secteur UY est à vocation d'activités, hors zone inondable (PPRi). La zone d'activité est située sur la partie blanche, toutefois il faudra veiller lors de la création des voiries à respecter les prescriptions du PPRI en zone rouge. **ESPIET** <u>secteur « la Gueynotte »</u> pour un projet d'implantation de 8 à 10 logements	est Seuls les OAP « Rue de l'Eglise »et « Brondeau » sont maintenues à Arveyres. Il est pris note de cette observation concernant l'OAP « Barrail du Baron ».	OAP + ZONAGE

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

		Le projet est en continuité d'urbanisation, et le linéaire d'interface urbanisation/forêt est très peu augmenté. Toutefois la proximité de ces projets avec un massif boisé de plus de 7 hectares les rend sensibles au feu de forêt. Le projet doit prévoir des dispositions de nature à prévenir le risque feu de forêt : à l'interface de la forêt, une zone tampon, non construite suffisamment large et isolant les habitations du massif doit être aménagée Il est indiqué dans le dossier d'OAP qu'une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent et, il **est rappelé la nécessité de prendre en compte le risque feu de forêt avec les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)** **IZON** Le dossier détaille 14 OAP tandis que la cartographie en montre 15 , une grande majorité est située dans le bourg d'Izon **LAGORCE** Le projet d'OAP prévoit l'implantation de 18 à 24 logements, sur une surface minimale de 5000 m² À proximité immédiate d'un massif boisé de plus de 40 hectares, les habitations sont dispersées en plusieurs hameaux, il faudra prévoir une bande isolante, isolant suffisamment l'OAP de la bande forestière **LIBOURNE** 6 OAP sont prévues sur la commune de Libourne, seule l'OAP « les chais » est dans un secteur à risques (risque d'inondation), les autres ne sont pas concernées par les risques. L'OAP « les chais » concerne la requalification du secteur pour permettre la reconversion du site et implanter 240 logements. Le dossier d'OAP précise que le site est concerné par le PPRI et	Que signifie « *zone tampon, non construite suffisamment large* », dans l'attente d'informations plus précises, il est proposé de laisser l'OAP en l'état de surcroît à l'échelle d'un PLU qui vient d'être approuvé. Dans le cadre du PLUi-HD et de la limitation des projets générant de la consommation d'eau potable, il est toutefois proposé de reportée l'ouverture à l'urbanisation de ce site à 6 ans. Il est rappelé que les OLD s'appliquent au sein des espaces qui entourent la zone constructible. La cartographie sera vérifiée et corrigée A l'appui d'une récente étude transmise par le CAUE, l'OAP concernée comprendra quelques ajustements. Le secteur des chais présente un enjeu d'encadrement du potentiel de renouvellement urbain à vocation résidentiel.	OAP OAP OAP 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

		que celui-ci vaut servitude d'utilité publique et appelle donc à la conformité. **L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur plusieurs tranches dont la superficie minimale ne pourra être inférieure à 790 m².** Les chais sont en grande partie situés en zone rouge et bleu du PPRI de Libourne des aménagements sont possibles sous réserve de respecter les prescriptions du règlement. Dans le cadre de changement de destination le PPRI précise : « - en zone rouge : • Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau lo ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et, sous d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter les l'exposi risque. Seule, une extension limitée est autorisée , cette mesure ne s'appliquant qu'v aux conditions suivantes : – surface maximum de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d' supérieure à 1 mètre en crue de référence, – dans la limite d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol sur un géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en référence, – pour les activités économiques situées dans un secteur géographique où la est inférieure ou égale à 1mètre en crue de référence cette extension pou d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol à condition d'en li vulnérabilité. - en zone bleu : • Les changements de destination ou les extensions de constructions existante que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence² n'aient pas un logement. • Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que : – ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des loge situés sous la cote de référence, – ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de perso réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spé personnes. **ST ANTOINE SUR L'ISLE** RAS au titre des risques, l'OAP d'équipement public et d'intérêt collectif ne représente pas un risque de feu de forêt, il faudrait	Dans ce cadre, l'OAP permet de plafonner le nombre de logements attendus. Toutefois il sera également indiqué dans l'OAP que l'ouverture à l'urbanisation de la zone UAch est conditionnée à la réalisation et la mise en fonctionnement de la future station d'épuration de Condat.	

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

		éviter d'implanter une haie contre la partie Nord-Est qui est à proximité d'un massif boisé assez dense. **ST DENIS DE PILE :** 8 secteurs sont identifiés **La commune devra s'attacher à respecter les prescriptions du PPRI pour la portion Nord-Ouest du site qui est en zone bleu du PPRI.** * Même analyse pour **l'OAP de l'avenue du Général de Gaulle**, voir cartographie ci-dessous : **ST SEURIN SUR L'ISLE** : - **rue Paul Valéry, la partie Nord de la parcelle est située en zone rouge du PPRI,** si le projet s'étend jusque dans ce secteur, il sera soumis à l'application du règlement du PPRI. De plus, la parcelle est à **proximité immédiate d'un massif boisé de 8 hectares**, une bande inconstructible suffisamment large isolant les bâtis du massif boisé devra être réalisée afin de limiter la propagation du feu. Le dossier d'OAP précise bien que le site est concerné par la zone rouge du PPRi, au niveau de la frange Nord. L'aménagement du site doit être conforme au règlement écrit associé au PPR. Toutefois, le projet ne prend pas suffisamment en compte le risque de feu de forêt, il précise : « Un espace tampon est attendu sur la frange Nord du site, sur une profondeur minimale de 30 m. Inconstructible, et prenant appui sur la zone rouge du PPRi applicable, celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé afin de conserver un caractère nature », **la distance de la bande prévue est insuffisante.** **<u>2- Les changements de destination et emplacements réservés</u>** <u>a) Changements de destination</u> **ARVEYRES**	Effectivement la règlementation du PPRi s'impose à celle du PLUi-HD. Vis-à-vis du PPRi, une rectification de l'OAP et potentiellement du zonage seront effectivement réalisées.	OAP + ZONAGE

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

		Les bâtis sur les parcelles ZA30, ZP17, ZP27, vocation « habitat », les bâtis sont situés en zone rouge du PPRI, il faudra donc se reporter aux prescriptions du PPRI qui sont les suivantes : **« Le changement de destination,** l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, **à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil** ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter les l'exposition au risque. » **CADARSAC** : parcelle A465, une petite partie est zone rouge, voir la cartographie ci-après : si le projet de changement de destination du bâti est en zone rouge, il devra respecter les prescriptions du PPRI. **DAIGNAC** B5 / habitat Comme le montre la vue aérienne seul le bâti en orange est référencé en zone construite, le projet s'implante dans un massif forestier dense, cette zone pourrait être identifiée comme sensible au risque de feu de forêt. La transformation d'un bâti en habitation est de nature à ajouter des enjeux dans une zone déjà fortement sensible : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit.	Il sera effectivement vérifié la compatibilité des changements de destination avec le PPRI. Le cas échéant, des corrections seront apportées. Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. .	ZONAGE

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

		- **GOURS** : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit (34 m sur la partie Ouest, 26 m partie Est) **LAGORCE** : l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit. 	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	

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 : WC28 l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit, le secteur isolé étant encerclé par de la forêt ZA 87 secteur peu dense en bâtis, ajout d'enjeu dans un secteur fortement boisé **MOULON :** Parcelle AP 7, changement de destination pour de l'habitat :	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	

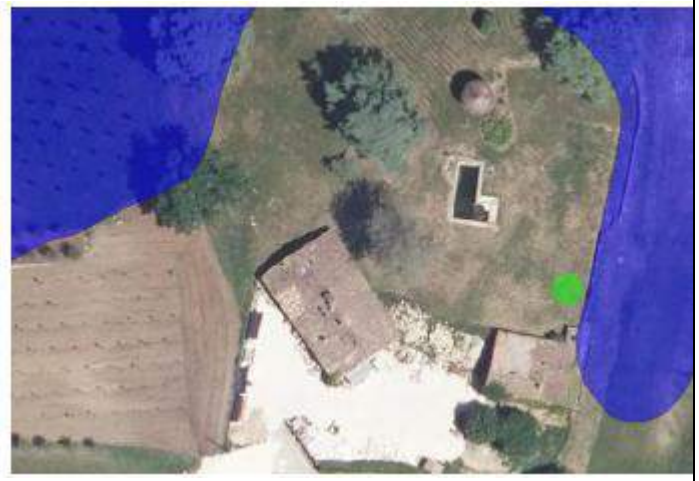
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

		 Le changement de destination représente l'augmentation de la vulnérabilité du site, l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit. **- POMEROL**: RAS pour les bâtis proposés à un changement de destination, sauf pour le bâti B489, situé à côté d'un massif de plus de 3 hectares Avis défavorable, le changement de destination est de nature à augmenter la vulnérabilité **ST GERMAIN DU PUCH :** Bâti AC8 à côté d'un massif de plus de 1,2 hectares de faible superficie et non connecté à un autre massif environnant, le changement serait possible sous réserve d'appliquer le respect des OLD.	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	

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 DE LAYE Bâti sur la parcelle WA157 situé à proximité immédiate d'un important massif boisé, secteur peu urbanisé ; l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit **SAINT QUENTIN DE BARON :** Ce bâti situé sur la parcelle AH225, est légèrement concerné par la zone BG du PPRMT de cette commune (voir plans ci-dessous), c'est une zone référencée comme ayant connu des	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	

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

		glissements de terrain, il faudra donc se conformer au règlement du PPRMT. 	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	
		SAINT SEURIN SUR L'ISLE : Les deux bâtis de la parcelle D 1765 sont situés en zone forestière dense, ajout d'enjeux isolés, l'ajout d'enjeux supplémentaire dans une zone sensible est interdit 	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF.	

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

		VAYRES 3 bâtis font l'objet d'une demande de changement de destination sur la parcelle AS368, ces bâtis sont situés entre 30 et 40 mètres du massif boisé, les parcelles voisines de nature agricole peuvent réduire la probabilité de la diffusion du risque incendie et la bande déboisée devra être conservée et les OLD respectée. **<u>b) Emplacements réservés</u>** **- EGLISOTTES ET CHALAURES : L'extension de la Station d'épuration est située en partie en zone rouge du PPRI, le règlement précise :** **« - article 1.1. -Sont interdits:** Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2. La zone rouge inclut la zone la plus exposée, où les inondations exceptionnelles sont redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux. De plus, en secteur non urbanisé, cette zone préserve	Il est rappelé que les changements de destination constituent une autorisation préalable qui devra être confirmée sur la base d'un projet, notamment par un passage en CDPENAF. Il est pris note de cette observation.	

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 champ naturel d'expansion de crue centennale afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval.

Article 1.2. -Sont toutefois admis:

- Sont autorisés sur les constructions existantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixées en annexe : « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ».
- La rénovation qui est autorisée à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque sans augmenter le nombre de logements. Les-dits travaux s'inspirent de la réglementation prescrite au chapitre 2 -article 1.2.
- **Une extension inférieure à 10 m2. »**

Au vu de l'implantation de la STEP, son extension paraît difficilement réalisable, étant donné qu'une grande partie est concernée par la zone rouge du PPRI.

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

- GENISSAC l'ER 6 relatif à la création d'un espace touristique se situe en zone rouge, ci-après extrait du règlement :

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que d'accompagnement soit démontable ;

Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et trav nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs po nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situe de la côte de référence[1]. Les matériaux utilisés devront être résistants à fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis) ;

Il est pris note de cette observation. Il doit être étudié la volonté ou non de maintenir l'emplacement réservé.

- **ST GERMAIN DU PUCH,** beaucoup d'ER relatifs à l'élargissement de voirie sont situés dans des zones du PPRMT, il faudra donc s'attacher à respecter les prescriptions de son règlement.

Il est pris note de cette observation.

- **ST QUENTIN DE BARON**, même remarque que ce soit pour la voirie et la création d'un nouveau cimetière, se référer au règlement du PPRMT

Il est pris note de cette observation.

De façon générale le PLUI-HD de la CALI démontre une bonne prise en compte des risques, notamment avec la

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

prise en compte d'études liées à des cours d'eau secondaires. **Toutefois certains projets devront être revus afin de prendre en compte le risque incendie de feu de forêt qui a évolué suite aux grands incendies de 2022.**

Enfin, **il est aussi primordial de mettre en corrélation le PLUI-HD avec les grands axes du PGRI 2022-2027 Adour-Garonne.**

8 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux
- Qualité et usage des sols et sous-sols
- Qualité de l'air
- Qualité de l'environnement sonore

8.1 Qualité et gestion des eaux

27 captages d'eau de consommation humaine, dont 22 actifs, sont répertoriés sur le territoire intercommunal.

Dans la liste des servitudes fournie, sont absents les forages LES DAGUEYS et SABATIE à LIBOURNE, FERCHAUD à SAINT-DENIS-DE-PILE, COMMUNAL 2 à SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE, O-I MANUFACTURING F1 et F2 à VAYRES.

Par ailleurs, le PLUi présente la problématique liée à accès à la ressource en eau sur le territoire et notamment les difficultés connues sur la partie Sud Libournais. Aussi, **il convient de rappeler que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE en vigueur.**

En tout état de cause, l'élaboration du PLU ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine 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

		dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau et notamment l'ensemble des prescriptions assorties aux périmètres de protection. A ce titre, l'ensemble des données en vigueur relatives aux captages d'eau destinée à la consommation humaine et notamment les arrêtés instaurant les périmètres de protections sont disponibles sur **l'outil cartographique Cart'Eaux : https://carto.atlasante.fr/1/carteaux_projet_partenaires_c.map** **8.2 <u>Alimentation en eau potable</u>** Le PLUi-HD couvre le territoire de la communauté d'agglomération du Libournais qui comprend 45 communes. Les projections démographiques en 2037 (12 ans) sur le territoire couvert par le PLUi varient entre 100 742 et 106 924 habitants, soit un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants. Cet accueil de population se traduira, entre autres, par une production de logements neufs importante : entre 4 952 et 8 012. **Compte tenu des enjeux du territoire, le document vise une augmentation de population de 7 420 (chiffre indiqué dans les études « eau potable » p.71 du RP_incidences_mesures_indicateurs) habitants et une production maximale de 5 900 logements.** **<u>A. État des lieux</u>** 20 forages assurent l'alimentation de la CALI en eau potable. La gestion de la ressource en eau potable est réalisée par six syndicats au sein de 3 Unités de Gestion (UG). Mis à part 5 forages, l'ensemble des ouvrages puisent en nappe déficitaire « Éocène Centre » de par leur situation géographique. <u>- SIEPA du Nord Libournais</u> : Ce syndicat respecte les autorisations réglementaires. <u>- SIAEPA Vallée de l'Isle et de la Dronne</u> : *(voir l'annexe et la synthèse du dépassement des autorisations)* Le SIAEPAVID est composé de 3 secteurs : Vallée de la Dronne, Vallée de l'Isle, Eglisottes et Chalaures. Au regard des volumes annuels autorisés à l'échelle du syndicat, toutes Unités de	Des compléments d'information vont être apportés en s'appuyant sur des contributions nouvelles, en particulier de la part du SIAEPA de la Région d'Arveyres, et également du SIAEPAVID. A l'échelle de ce syndicat des investissements très importants sont d'ores et déjà lancés et planifiés pour les	RAPPORT DE PRESENTATION

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

		Gestion confondues, celui-ci respecte ses obligations réglementaires en 2023. Cependant à l'échelle de chaque Unité de Gestion, les volumes autorisés sont dépassés sur les UG « EOCENE CENTRE » et « CAMPANO – MAASTRICHTIEN NORD ». Les forages prélevant dans l'« Éocène Centre » (Unité de gestion déficitaire) atteignent des volumes cumulés de 402 106 m³ pour un volume annuel autorisé en conditions normales de 200 000 m³. Pour cette UG une modalité d'exploitation en « mode dégradé » portant le volume annuel autorisé à 600 000 m³, est notifiée dans l'arrêté. Cependant, ce mode d'exploitation ne doit pas être considéré comme pérenne. Le forage du secteur Eglisottes-et-Chalaures atteint un volume prélevé de 235 458 m³ dépasse ses autorisations de 85 456 m³. Ce volume, ajouté à celui du forage « Rolland » porte le volume prélevé dans la ressource « Campano-Maastrichtien » à 834 385 m³, dépassant le volume autorisé sur cette UG. Les **différents secteurs de ce syndicat ne sont pas interconnectés.** Cela signifie que les forages dépassant leurs autorisations ne peuvent pas être compensés par ceux ayant une capacité résiduelle. Au total, en conditions normales d'exploitation, les dépassements sur ce syndicat s'élèvent donc à 436 490 m³ dont 202 106 m³ dans l'UG « Éocène Centre » déficitaire. Des actions ont été engagées pour régulariser la situation : la réalisation d'un schéma directeur AEP est en cours. Le diagnostic du réseau a déjà été réalisé et des pistes d'amélioration sont constatées (amélioration du rendement, baisse de pertes en eau, travaux, etc.). Cependant, le rendement à l'échelle du syndicat est faible, en moyenne 64,6 %. Un travail conséquent est à entreprendre vis-à-vis des pertes, qui pourrait, selon leur prévision, leur permettre de se maintenir sur un niveau équivalent de prélèvement en 2040 (augmentation de population prise en compte). <u>- SIAEPA de la Région d'Arveyres :</u> Le syndicat d'Arveyres est également **non-conforme vis-à-vis de ses prélèvements en**	prochaines années afin d'améliorer le taux de rendement à l'échelle du Syndicat. Des améliorations sensibles sont d'ores et déjà à noter, et afin de clarifier les objectifs et la trajectoire d'amélioration du taux de rendement des contributions nouvelles vont être apportées au dossier de PLUi. Sachant que les problématiques essentielles se situe à l'échelle de la commune des Eglisottes-et-Chalaures dont les résultats impactent l'ensemble du syndicat.	RAPPORT DE PRESENTATION

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

		2023 (environ + 250 000m3). Il dépasse ses autorisations depuis 2021 de façon significative (+ 100 000 m3/an). - SIEA Est Libournais : Ce syndicat fait l'objet d'un APMD rédigé en 2022 pour le dépassement de volume et **doit être contrôlé cette année pour s'assurer de leur retour à la conformité**. Le diagnostic AEP date de 2008. - CALI : Ce syndicat respecte les autorisations réglementaires. **Pour conclure sur l'état des lieux, sur l'ensemble du territoire, le volume consommé de l'ordre de 100 m³ par habitant est trop important. À titre d'exemple, pour Bordeaux Métropole, le volume consommé est d'environ 80 m³/hab. Il en est de même pour les volumes de pertes en réseau (ILP - Indice Linéaire de Perte en réseau/rendement).** **B. Projet de développement démographique et économique du PLUI-HD** Le document présente une étude de projection théorique de l'urbanisation du territoire de la CALI en cumulant les volumes annuels potentiels estimés nécessaires pour l'accroissement démographique, le développement économique et d'une nouvelle offre de services (implantation d'une nouvelle unité de la Sécurité Civile, maison de retraite, etc.). **Il apparaît que les capacités résiduelles mobilisables sont insuffisantes au regard des données de prélèvement observées sur la ressource en 2023 et du développement projeté à horizon 2037 :** - sur le « SIAEPA de la Région d'Arveyres » :	Des informations nouvelles et complémentaires seront intégrées au PLUi-HD afin de clarifier les objectifs et la trajectoire d'amélioration visée pour les prochaines années. En tout état de cause, il est pris note que le dépassement du niveau de prélèvement autorisé à l'échelle du syndicat induit de revoir les objectifs à court-moyen terme d'accueil de nouvelle population et donc de mise sur le marché de nouveaux logements. Des ajustements vont donc être proposés pour mieux phaser les ouvertures à l'urbanisation (zonage + OAP), et mieux maîtriser le processus de densification (règlement écrit). A l'échelle de la Cali, seule la commune de Pomerol est concernée. Une correction est apportée à cette conclusion, les services de l'Etat veulent surement indiquer 100m^3 par abonné et non par habitant.	RAPPORT DE PRESENTATION ZONAGE OAP REGLEMENT ECRIT

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

		- Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 1814 habitants - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : 0 (les autorisations pour ce syndicat sont dépassées) - sur le « SIEA de l'Est du Libournais » : - Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 21 habitants - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : 0 (les autorisations pour ce syndicat sont dépassées) - sur le SIAEPAVID (non analysé dans le PLUI-HD) : - Accueil de population supplémentaire projeté à l'horizon 2037 : 941 habitants - Ressource en eau potable disponible en 2023 (derniers relevés) : Inconnue. (Une étude de disponibilité doit être réalisée afin de déterminer quelles sont les ressources mobilisables dans chaque secteur, sans dépasser les autorisations réglementaires par Unité de Gestion) Le PLUI-HD indique la mise en place de plusieurs mesures destinées à améliorer la disponibilité de la ressource : - Le document propose 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 document ; - développement urbain regroupé ; - mise en place obligatoire d'un système de récupération des eaux pluviales. → à l'échelle de chaque syndicat des mesures sont engagées : - recherche de fuites et modernisation des réseaux ; - sensibilisation et pratiques hydro-économes ; - recherches de ressources de substitution ; - mise en place de modalités de télérelevés ;		

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

		- mise en place de nouvelles ressources. *Ex : « alluvions Dordogne »* **Les mesures seront mises en place progressivement et les bénéfices pouvant en résulter ne seront quantifiables qu'à moyen et long terme. L'utilisation d'un apport de substitution ne constitue pas une ressource exploitable supplémentaire et ne permettrait pas d'augmenter les prélèvements en eau potable.**	Il est pris en considération que le PLUi-HD doit mettre en place des mesures de phasage plus opérationnelles pour s'assurer de la capacité à reconquérir de la ressource en eau potable. Des ajustements en ce sens vont donc être apportés dans le règlement écrit (maîtrise du processus de densification), le zonage et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).	REGLEMENT ECRIT + OAP + ZONAGE
		<u>C. Analyse du projet</u> ***Rappel :* Le SAGE Nappes profondes indique, concernant les unités de gestions déficitaires : «** l*es prélèvements sont largement supérieurs au VMPO. L'unité est considérée comme étant en "mauvais état" à grande échelle. Le retour à une situation plus équilibrée est prioritaire (échéance 2021 ou à défaut 2027)*. La restauration du "bon état quantitatif" des nappes du SAGE impose une réduction des prélèvements [...] sur Éocène centre de manière à respecter le VMPO de cette unité de gestion. Malgré les engagements du PLUi-HD à procéder à une urbanisation assujettie à la disponibilité de la ressource en eau potable (recours au classement 2AU), on remarque que, sur certains territoires concernés, **plusieurs secteurs sont ouverts à l'urbanisation à court terme** (secteurs classés 1AU ou U, couverts, ou non par des OAP). Sur les territoires couverts par des syndicats, aujourd'hui non-conformes (SIEA Est Libournais ; SIAEPA de la Région d'Arveyres ; SIAEPAVID : Secteur Eglisottes et Chalaures), il est prévu d'accueillir plus de 25 % de la population supplémentaire attendue (1905 habitants), et ce, sans prendre en compte les dépassements des forages dans les autres secteurs du SIAEPAVID.		
		L'urbanisation sur ces secteurs doit impérativement être soumise à la disponibilité de la ressource en eau potable. De plus, l'étude de disponibilité doit être réalisée au regard des perspectives d'urbanisation de l'ensemble des communes membres des différents syndicats et non seulement celles faisant partie de la CALI. Pour exemple, le SIAEPA de la Région	Il est pris en considération que le PLUi-HD doit mettre en place des mesures de phasage plus opérationnelles pour s'assurer de la capacité à reconquérir de la ressource en eau potable. Des ajustements en ce sens vont donc être apportés dans le règlement écrit (maîtrise du processus de	REGLEMENT ECRIT + OAP + ZONAGE

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

		d'Arveyres comprend 18 communes membres. Seulement 11 sont concernées par le PLUI-HD. **D. Attendus** Il convient impérativement de revoir le projet de PLUi-HD en intégrant un calendrier de réalisation prévisionnelle adopté par la collectivité compétente pour l'alimentation en eau potable, cohérent avec les projets de développement du document d'urbanisme. Ces calendriers devront permettre de démontrer que l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ou la réalisation de nouveaux logements ou d'équipements est en accord avec la ressource disponible au moment du lancement de la réalisation du projet. Le bilan ne pourra pas être temporairement rendu déficitaire. Il est recommandé d'intégrer au sein du document d'urbanisme les dispositions de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces articles ouvrent la possibilité, dans les zones U, AU, A et N, de restreindre sous conditions toute nouvelle construction dès lors que celle-ci entraînerait une augmentation des besoins en eau potable non couverte par les ressources ou le recours à une eau de qualité insuffisante. Aucun permis ne peut être délivré tant que les travaux ou toute autre action permettant de remédier aux problèmes identifiés ne sont pas mis en oeuvre. Ces travaux de sécurisation de l'approvisionnement en eau devront être clairement identifiés et associés au tramage correspondant. **8.3 Assainissement des eaux usées** La CALI dispose d'un parc d'assainissement collectif composé de 29 stations d'épuration (STEP), réparties sur l'ensemble de son territoire. Le pétitionnaire présente une projection de l'urbanisation prévue dans le PLUI-HD au regard des capacités de traitement de ces stations. Le document présente en pages 95 à 101 du rapport de présentation (doc : RP_incidences_mesures_indicateurs) une corrélation entre les projets d'habitats couverts par une OAP et	densification), le zonage et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Il est pris en considération que le PLUi-HD doit mettre en place des mesures de phasage plus opérationnelles pour s'assurer de la capacité à reconquérir de la ressource en eau potable. Des ajustements en ce sens vont donc être apportés dans le règlement écrit (maîtrise du processus de densification), le zonage et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).	REGLEMENT ECRIT + OAP + ZONAGE

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

		les capacités de traitement des stations d'épuration de la commune. Le document conclut que les estimations de charges et volumes mettent en évidence que, globalement, l'urbanisation attendue sur ces sites (couverte par des OAP), est compatible avec les capacités résiduelles de traitement des STEP, à l'exception de quatre d'entre elles : Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne. Il est indiqué que ces quatre stations font l'objet d'améliorations ou de travaux qui permettront, à moyen terme, d'étendre les capacités de la station ou d'assurer un fonctionnement optimal. Cependant, cette étude a été réalisée en prenant uniquement en compte l'accueil de population supplémentaire sur les secteurs concernés par les OAP à vocation "d'habitat", soit selon le tableau transmis : 5060 habitants. Les émissions d'eau résiduaires urbaines (ERU) liées à l'implantation de nouveaux services ou de nouvelles activités économiques ne sont pas présentées (car impossible à ce stade). De plus, d'autres zones AU à vocation d'habitat sont ouvertes à l'urbanisation. Celles-ci ne sont pas non plus comprises dans la simulation évoquée plus haut. Le document indique que l'augmentation de population attendue sur le PLUI-HD est de 7420 habitants tandis que seulement 5060 sont concernés par les secteurs d'habitats concernés par des OAP. **La simulation indique que les structures de traitement des eaux usées sont globalement dimensionnées pour assumer une augmentation de la population sur le territoire de la CALI. Cependant l'étude réalisée ne prend pas en compte une partie de l'habitat projeté et les ERU notamment produites par l'accueil de services et activités économiques.** Par ailleurs, comme indiqué précédemment, les communes d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne sont indiquées comme incompatibles vis-à-vis des volumes collectés, au regard de l'accueil de population à l'horizon 2037. Le document indique que ces stations vont faire l'objet d'actions visant à régulariser ou optimiser leurs capacités de fonctionnement, que ce soit par le réalisation de travaux ou d'études de diagnostic.	Autant que possible des compléments seront apportés mais il d'ores et déjà fait remarqué qu'il n'est pas possible d'anticiper l'impact de nouveaux services ou activités économiques sans en connaître la nature.	

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 actions engagées, bien que nécessaires, ne peuvent présager d'un fonctionnement optimal à terme. Aussi il n'est pas possible aujourd'hui de garantir la possibilité pour les systèmes d'assainissement de la CALI d'assumer le traitement des ERU induites par l'accueil de l'ensemble de la population projetée dans le document. L'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des ERU devrait être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement. **8.4 <u>Qualité et usage des sols et sous-sols</u>** Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc.) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la réglementation en vigueur. Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, aires de jeux et espaces verts attenants, collèges et lycées, établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge) précise que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. Dans les documents de consultation, le pétitionnaire précise que, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, la base de données Géorisques identifie 13 sites, plusieurs étant associés à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS). A ce titre, le document fait état d'une vigilance particulière sur 2 sites (Les Arnauds et Montaudon) au regard de leur vocation future. **En conséquence, le pétitionnaire devra apporter les garanties de dépollution de ces sites avant tout aménagement. Par ailleurs, le pétitionnaire doit s'assurer de l'exhaustivité du recensement des sites et sols pollués sur le territoire concerné.**	Après vérification, il ne semble pas qu'il y ait de problèmes significatifs à l'échelle des communes de la Cali. Il est pris note de cette observation.	

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 ce titre, l'ensemble des données est disponible sur https://www.georisques.gouv.fr/.

8.5 Risque lié au radon

Sur le territoire de la CA du Libournais, la commune de Chamadelle est concernée par le risque lié au radon (potentiel de catégorie 3 d'après l'IRSN). Depuis plusieurs années, la commune oeuvre à la gestion de ce risque sanitaire, en collaboration avec l'ARS. Toutefois, Il apparaît important que le risque lié à la présence de radon soit pris en compte en cas de nouvelle construction et qu'une information soit assurée auprès des habitants du secteur concerné.

En synthèse,

- Concernant la ressource en eau potable, malgré les mesures prises, les éléments exposés dans le document ne permettent pas de garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUI-HD au regard des futurs besoins en eau potable. La situation actuelle sur plusieurs secteurs est critique et les extensions prévues vont inévitablement accentuer la pression sur l'unité de gestion déficitaire de l'« Éocène centre ».

- Pour l'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation sur les communes présentant une capacité limitée de traitement des émissions d'eau résiduaires urbaines devrait être soumise aux capacités de traitement des systèmes d'assainissement.

9 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)

Règlement graphique :

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 traduction du projet dans le règlement graphique appelle quelques observations autres que celles traitées dans les chapitres précédents. Il conviendra de vérifier et de prendre en compte les remarques et observations des avis de l'État sur les documents communaux précédents sur le territoire de la CALi et qui n'ont pas été pris en compte dans le zonage du PLUi-HD. On peut citer à titre d'exemple le périmètre de la zone 1AUXy de Camparian à Vayres, qui passe de 15 ha dans le PLU à presque 30 ha dans le PLUi (au passage, il faudra rectifier les différents documents du PLUi qui affichent cette zone à 15 ha (rapport de présentation, OAP...etc.)). Si l'ouverture de cette zone avait été tolérée à l'époque du PLU, c'est qu'elle était identifiée comme étant de vocation intercommunale à l'échelle du SCoT du Grand Libournais. Néanmoins, le SCoT fixe la possibilité de développement de la zone de Camparian à 15 ha, pas à 30. **<u>Règlement écrit</u>** : De manière générale, le règlement est compréhensible, mais il aurait pu gagner en clarté par la présence de schémas illustrant la règle, notamment concernant les règles d'implantation ou de hauteur. La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents. **<u>Orientations d'aménagement et de programmation</u>** : La traduction du projet dans les OAP appelle d'autres observations autres que celles traitées dans les chapitres précédents. Comme rappelé précédemment pour le règlement graphique un peu plus haut, il conviendra aussi de prendre en compte les remarques et observations des avis de l'État sur les documents	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. Seuls 15Ha seront maintenus en zone 1AUXy. Le reste sera bien restitué en zone Agricole A. Il s'agit d'une première mouture du PLUi-HD qui gagnera à être amélioré au fil du temps.	ZONAGE

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

		communaux précédents sur le territoire de la CALi et qui n'ont pas été pris en compte. Par exemple, les dernières remarques en date sur le PLU de Saint-Denis de Pile n'ont pas été prises en compte, et ont été reportées telles qu'elles étaient au moment de l'arrêt du projet, alors que des réserves importantes avaient été faites sur certaines OAP.	Il sera reporté dans le PLUi-HD les modifications induites par la version finale du PLU de Saint-Denis de Pile en voie d'être approuvé.	OAP + ZONAGE + RAPPORT DE PRESENTATION
		10 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le **projet d'aménagement et de développement durables** dans un souci de préservation des enjeux du territoire. Le **rapport de présentation** aurait gagné en clarté en synthétisant les informations importantes. De plus, certaines informations, notamment sur la consommation d'espaces et sur la capacité en logements, ce sont retrouvées disséminés dans différentes tomes du rapport de présentation, et le document aurait été plus compréhensible en rassemblant toutes ces informations au même endroit. **L'évaluation des incidences** et **l'évaluation environnementale** devront être complétées Les **orientations d'aménagement et de programmation** nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant. Le **règlement, notamment le règlement graphique,** mérite d'être corrigé sur certains points détaillés dans les chapitres précédents.	Il est pris note de ces observations.	

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

		Annexe 1 : compléments apportés sur la partie 4-Patrimoine **Les servitudes patrimoniales** Liste des erreurs qu'il convient de corriger sur l'annexe « 7.1 Servitude d'utilité publique Plan global » : - Abzac : Le périmètre délimité des abords (PDA) est représenté comme un monument. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et son périmètre de protection commun, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 juin 2020. - Coutras : Il convient de reporter les SUP des monuments historiques situés sur Abzac, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 juin 2020. - Espiet : Le périmètre de protection des abords du château de Châteauneuf situé à Saint-Léon est représenté comme un monument. Il convient de reporter correctement la SUP, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2020. - Libourne : Les PDA de la caserne Lamarque et du château du Pintey sont représentés comme des monuments. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et leurs périmètres de protection, conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2015. - Nérigean : Les PDA de l'église Saint-Martin et de la croix de cimetière sont représentés comme des monuments. Or, il convient de bien identifier les monuments historiques et leurs périmètres de protection, conformément aux arrêtés préfectoraux du 26 juin 2017. - Saint-Médard-de-Guizières : Le PDA est représenté comme un monument. Or, il convient de bien identifier le monument historique et son périmètre de	L'ensemble des servitudes patrimoniale cité sera vérifié et corrigé sur la base des données disponibles.	ANNEXE

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

		protection, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 2022. - Tizac-de-Lapouyade : Le monument historique (château de Taillefer) et son périmètre de protection doivent être reportés. Les étiquettes des noms des communes doivent être déplacées sur les communes de Lalande-de-Pomerol, de Puynormand et de Saint-Quentin-de-Baron afin que les servitudes (monument et périmètre de protection) soient lisibles dans leur entièreté. La représentation graphique doit être retravaillée afin que soient lisibles : - Les contours précis du site classé situé à Guîtres, - les contours précis des différentes SUP sur Libourne, - les contours précis du site inscrit situé à Vayres	Autant que possible des améliorations seront apportées à la représentation graphique du document.	ZONAGE + SUP
		Règlement graphique Liste détaillée des observations émises sur le règlement graphique : ARVEYRES - Zone 2AU en coeur de bourg (chemin de Beaubuisson) : Une attention particulière doit être portée aux arbres de haute tige, même en présence d'un recul paysager matérialisé. Il est également nécessaire de prendre en compte les éléments suivants : les clôtures et portails, les bâtis anciens qui définissent le front de rue, ainsi que le bâtiment ancien central qui semble présenter de grandes qualités architecturales et patrimoniales. Si tel est le cas, un repérage au titre de l'article L151-19 semble indispensable. - Zone 2AU au nord du bourg, à l'est de la RD2089 : Il est essentiel de conserver la frange paysagère située à l'est de cette zone. - STECAL Ace pour centre équestre en bordure de Dordogne : L'implantation d'un centre équestre en bordure de la Dordogne questionne quant à sa situation aux bords de la Dordogne. Aussi, ce projet	Cet enjeu d'intégration paysagère a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer. Cet enjeu d'intégration paysagère a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer.	

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

		devra être examinée avec soin, compte tenu de son impact potentiel sur le paysage. BAYAS - Zone 2AU : Ce secteur présente un paysage de grand qualité, à la fois ouvert et vallonné, et constitue une porte d'entrée pour le bourg. En cas d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, une attention particulière devra donc être portée sur ces éléments. LES BILLAUX - Zone UY : Un avis avait été émis en date du 27 août 2024 dans le cadre de la modification n°1 du PLU des Billaux. Le projet consistait à permettre la transformation de la zone à vocation d'accueil de l'habitat vers une vocation d'accueil de projets d'activités commerciales au lieu-dit les Annereaux. Les parcelles concernées contiennent quelques constructions et sont plantées d'arbres de haute tige, notamment au Sud de la rue des Annereaux. Cette masse arborée, dans le prolongement de celle située en zone A, est une coupure d'urbanisation de grande qualité le long de la route départementale n° 910 et est un marqueur paysager qui se repère de loin. Aussi, il ne peut entendu une nouvelle succession de « boîtes à chaussures » le long de cet axe historique où les caractéristiques paysagères existantes seront nullement préservées. Le sol urbain est une ressource à préserver et à valoriser pour renforcer le cadre de vie des habitants, et ce site constitue le seul espace de respiration de qualité au coeur de l'enveloppe urbaine des Billaux. Une réflexion globale mériterait à ce titre d'être menée dans l'objectif d'améliorer les qualités urbaines et paysagères de cette traversée de ville et de questionner les usages aujourd'hui exclusivement réservés à l'automobile.	Les autorisations d'urbanisme feront nécessairement l'objet d'une attention forte dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Cet enjeu d'intégration paysagère a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer. La création de la zone UY au lieu-dit les Annereaux a fait l'objet d'une procédure de modification qui a été approuvée le 12 février 2025 et pour laquelle la DDTM a rendu un avis favorable	

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

		BONZAC Il est essentiel de renforcer la protection du site inscrit et des abords des monuments historiques en adaptant le zonage aux grandes qualités paysagères des lieux, en optant pour un zonage "Ap" plutôt que "A". Pour rappel, l'Atlas des Sites recommande de préserver l'état actuel du territoire en conservant sa structure bocagère, en maintenant les pâturages, en limitant l'implantation de peupleraies, et en améliorant l'aspect des nouveaux quartiers par des plantations champêtres. Une vigilance particulière est requise pour les futurs projets, avec l'exigence d'intégrer un parti paysager fort. La vallée de l'Isle, bordée de coteaux abrupts, présente un paysage à la fois riche et diversifié, structuré par des prairies, vignes et bois, ainsi qu'une occupation ancienne du sol. L'agriculture joue un rôle clé dans l'ouverture de ce paysage. Il est crucial d'assurer une intégration harmonieuse des nouveaux projets afin de préserver cette belle harmonie paysagère. Ces éléments sont d'autant plus à mettre en prendre en compte au regard : o du contenu de l'EIE (page 179) mentionnant, au niveau de la vallée de l'Isle, la présence « point de vue et panorama majeur » o de l'explication du projet (page 289) où il est précisé que « Le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux. » DAIGNAC - Zone A en contrebas du château de Curton (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" en raison des qualités paysagères exceptionnelles du site. Cette approche est d'autant	Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap.	ZONAGE

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

		plus pertinente étant donné que l'EIE (page 179) identifie plusieurs enjeux paysagers importants, tels que la continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage, ainsi que les points de vue et panoramas majeurs. De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ». DARDENAC - Pour préserver les vues qualitatives situées au sud du chemin du Turon, ainsi que celles au nord du chemin du Vieux Château et de l'entrée nord, il convient d'opter pour un zonage Ap. ESPIET - Une meilleure protection est attendue aux abords de l'église Notre-Dame (monument historique) : il est recommandé de privilégier un zonage "Ap" plutôt qu'un zonage "A". Il en est de même, pour le contexte non bâti mettant en valeur la maison ancienne à Lestille. - En ce qui concerne la zone 2AU au nord de la commune, un effort d'intégration paysagère du projet devra être porté sur ce secteur. LE FIEU - Zone 2AU : Les qualités paysagères du site (paysage ouvert) nécessitera un effort d'intégration paysagère du projet. GOURS	Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Cet enjeu d'intégration paysagère a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer. Cet enjeu patrimonial a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer.	

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 préserver les abords de l'église Saint-Pierre (monument historique), il convient d'opter pour un zonage "Ap" (et non "A"). GUITRES - Sur la partie ouest du bourg, il est recommandé de privilégier un zonage "Ap" (plutôt que "A") afin de préserver le coteau boisé, ponctué de belles demeures. Cette proposition est d'autant plus justifiée par le fait que, dans l'EIE (page 179), ce secteur est identifié comme faisant partie de la « continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage ». De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ». LAGORCE - Zone 2AU à l'est de la commune : un effort d'intégration paysagère du projet devra être porté sur ce secteur. LALANDE-DE-POMEROL - Pour préserver les abords de l'église Saint-Jean (monument historique), il convient d'opter pour un zonage "Ap" (et non "A"). LIBOURNE - Dans la zone UA, il est mentionné des règles spécifiques relatives à la zone UB, notamment en ce qui concerne l'augmentation à 12 mètres de la hauteur des constructions. Il convient donc de supprimer ce repérage graphique en zone UA.	Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Cet enjeu d'intégration paysagère a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Par ailleurs, au regard du classement de l'Eglise aux Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à s'exprimer dans le cas d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition règlementaire sera vérifiée et corrigée le cas échéant.	REGLEMENT ECRIT

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 est nécessaire de contenir le zonage "U" au regard du secteur « E – Secteurs naturels de la plaine humide » du SPR, notamment au nord et au sud de la commune, le long de la Dordogne. - Le secteur Ne doit être réduit à l'emprise de la station d'épuration, en excluant à l'est l'espace boisé et la zone agricole. - Pour le secteur des casernes, il convient d'identifier au titre de l'article L151-19 le square du XVème dragon, l'alignement des platanes de la cour de la caserne Lamarque, les arbres de la cour sud de la caserne Proteau, les arbres au sud de l'aile sud de la caserne Lamarque, et le cèdre du Liban côté avenue de Verdun. MOULON - Aux abords de la tour de l'Ansouhaite (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" en raison des qualités paysagères exceptionnelles du site. Cette approche est d'autant plus pertinente étant donné que l'EIE (page 179) identifie plusieurs enjeux paysagers importants, tels que la continuité des coteaux boisés et viticoles structurant le paysage, ainsi que les points de vue et panoramas majeurs. De plus, dans l'explication du projet (page 289), il est précisé que « le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, ainsi que les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux ». - Concernant les 2 zones 2AU en frange sud-ouest du bourg, il est émis un avis très réservé. En effet, il est essentiel de préserver la silhouette du bourg ancien, particulièrement visible depuis le coteau des Terres Blanches. Il serait donc plus pertinent d'envisager une zone 2AU au nord du bourg, le long de la route départementale, et dans le prolongement du lotissement existant.	Le zonage sera vérifié et corrigé le cas échéant pour s'assurer de la cohérence avec le zonage du SPR. Le zonage Ne sera maintenu en l'état au regard des installations nécessaires. Cette proposition est prise en compte et sera discutée avec les services de la ville de Libourne pour intégration dans une version finale du PLUi-HD. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Les zones 2AU sont inconstructibles à la date d'approbation du PLUi-HD. Il appartiendra à la collectivité et à la Cali de définir le foncier dont la commune aura besoin lors d'une prochaine révision du PLUi-HD.	ZONAGE

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

		NERIGEAN - Pour respecter l'enveloppe urbaine du bourg et éviter des extensions disgracieuses, il convient de réduire la zone UE en supprimant la constructibilité de la parcelle 272 le long de l'entrée sud de la ville. En effet, cette entrée de ville présente des qualités patrimoniales et paysagères à préserver et offre une belle perspective vers les monuments historiques. POMEROL - Aux abords de la croix de Gay (monument historique) : il convient d'opter pour un zonage "Ap" pour préserver les qualités de ce paysage viticole. - Concernant la partie sud de la commune : le règlement graphique ne propose aucune prise en compte de la zone tampon UNESCO. Or, il est attendu, à minima, un zonage "Ap" et un repérage du patrimoine local au titre de l'article L151-19 (châteaux…). PUYNORMAND - Pour préserver les cônes de vue de ce paysage vallonné et les abords de monument historique, il convient d'opter pour un zonage "Ap" - Pour respecter l'enveloppe urbaine du bourg et éviter des extensions disgracieuses à l'entrée de la ville, il convient de réduire les zones U en supprimant : o la zone UDb en entrée de ville Est, depuis la D121. En effet, cette zone présente une topographie très marquée et de grandes qualités paysagères. o la zone UDb en entrée de bourg Sud-Est. En effet, cette zone offre un cône de vue de qualité sur le paysage vallonné, une topographie importante... o la constructibilité de la parcelle le long de la route départementale au niveau du hameau de Razat, en raison de la forte topographie de la zone.	La parcelle évoquée est dédiée à rester un espace de stationnement communal. Une réponse favorable peut être apportée à cette demande en proposant dans ce cas un secteur Ne en lieu et place de la zone UE sur la parcelle 272. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Au regard du contexte très particulier de Pomerol, cette demande ne paraît pas opportune. Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, et dans une conjoncture économique difficile, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Après étude, il est proposé de conserver les dispositions du projet communal.	ZONAGE

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

		- La parcelle 107 en pied de vallon a fait l'objet d'un défrichage et d'un terrassement sans autorisation d'urbanisme. Il convient donc de ne pas ouvrir ce terrain à l'urbanisation pour ne pas dénaturer davantage ce secteur et assurer la tenue des terres par la plantation d'arbres de haute tige. SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE - Il est recommandé de mieux maîtriser les contours des enveloppes urbaines du bourg afin d'éviter des extensions disgracieuses. SAINT-CIERS-D'ABZAC - Une attention particulière doit être portée à la zone 2AU au sud, en réduisant l'enveloppe de cette zone. Un effort d'intégration paysagère et architecturale du projet devra être porté sur ce secteur. - Les terrains au sud de l'église protégée au titre des monuments historiques doivent être en secteur "Ap" (et non "A"). SAINT-DENIS-DE-PILE - Un avis avait été émis en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Denis-de-Pile. La zone UXc, située au Sud de la zone d'Intermarché, appelle un avis très réservé et de privilégier une rationalisation du foncier de la parcelle déjà urbanisée au Nord. SAINT-GERMAIN-DU-PUCH - Le site classé du Château et du parc du Grand Puch, ainsi que le « carré en l'île », nécessite une adaptation du zonage (secteur "Ap", protection du bâti ancien au titre de l'article L151-19...). En effet, le parc du château du Grand Puch, riche en histoire de l'art des jardins, conserve de belles qualités	Les périmètres de zones respectent les orientations portées par la commune de Saint-Christophe de Double. Le travail de zonage par le PLUi-HD, vis-à-vis du document d'urbanisme aujourd'hui opposable, induit une restriction drastique des capacités futures d'urbanisation. La zone 2AU est inconstructible à la date d'approbation du PLUi-HD. Il appartiendra à la collectivité et à la Cali de définir le foncier dont la commune aura besoin lors d'une prochaine révision du PLUi-HD. La zone UXc restera telle que proposée dans la version arrêtée du PLUi. Il y a déjà des commerces implantés depuis des années dans ce secteur. Après étude, il est proposé de conserver les dispositions du projet communal.	

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

		spatiales malgré des interventions malheureuses. La mise en valeur du site, incluant le château, le parc et le Carré en l'île, est donc essentielle pour préserver son esprit. Pour rappel, l'Atlas des Sites préconise notamment la nécessité d'une restauration et d'une mise en valeur du « Carré en l'île » à proximité du château, et d'une restauration des ouvrages du jardin construits (maçonnerie et serrurerie). Il est également attendu que le PLUiHD évite toute extension urbaine en covisibilité en rendant les terres agricoles inconstructibles autour du site.		
		SAINT-MARTIN-DE-LAYE - Un zonage "Ap" est attendu au sud de la route départementale afin de préserver les cônes de vue et les abords de l'église protégée au titre des monuments historiques.	Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap.	
		SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES - Les deux zones Npv situées à l'est et au nord-ouest de la commune soulèvent des interrogations en termes d'emplacement en raison du mitage des espaces naturels de ces secteurs.	Il ne s'agit à ce stade que d'un positionnement sous la forme de potentialité. L'accompagnement d'un éventuel projet se fera de toute façon avec toutes les instances nécessaires et les Personnes Publiques seront associées.	
		TIZAC-DE-CURTON - Une vigilance particulière devra être accordée à la zone 2AU, située aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. Il sera nécessaire de préserver le mur de clôture en pierre ancienne et d'accorder une attention spécifique au gabarit et à l'intégration paysagère du projet.	Cet enjeu patrimonial a bien été perçu et l'ouverture future de la zone 2AU par une révision devra l'intégrer.	
		TIZAC-DE-LAPOUYADE - Pour préserver les abords du monument historique, il convient d'opter pour un zonage "Ap" et de préserver		

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

		le domaine du château par un repérage surfacique au titre de l'article L151-19.	Au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture, une grande prudence doit être prise quant à l'excès d'usage des secteurs Ap. Toutefois, des adaptations vont effectivement être apportées à la définition des secteurs Ap de Tiza-de-Curton.	ZONAGE
		OAP habitat		
		ABZAC - 1.1. ABZAC : SECTEUR 1 « LES ARNAUDS » Les grandes lignes paysagères, telles que les haies végétales et les alignements d'arbres, s'étendant en oblique par rapport à la RD247 et marquant l'orientation des parcelles, doivent être préservées pour structurer le projet et favoriser une intégration harmonieuse des futures constructions en entrée de bourg. Ces éléments paysagers seront complétés par la plantation de nouveaux végétaux d'essences locales. Un soin particulier devra être apporté aux futures constructions, notamment en ce qui concerne leur vocabulaire architectural et l'aménagement extérieur, afin d'assurer une parfaite harmonie avec les constructions avoisinantes.	Les orientations paysagères sont déjà présentes en s'appuyant sur ce qui existe, en revanche, les lignes paysagères au coeur de la zone ont disparu et il n'est plus possible de s'appuyer dessus.	
		- 1.2. ABZAC : SECTEUR 2 « LES FELLONNEAUX » Il est attendu de préserver les arbres de haute tige isolés présents sur le terrain. De plus, il convient de poursuivre le front bâti sur la rue Jean Jaurès, au-delà de l'arbre existant au nord de la parcelle et de proposer des volumes en R+1 maximum. Cela permettra de créer une zone de transition entre les constructions collectives, d'un gabarit proche de celui des maisons de ville au nord (près de la RD247), et les zones pavillonnaires au sud.	Cette zone des Fellonneaux, au regard des problématiques d'accès, doit finalement basculer dans une logique de densification à plus long terme. Une transformation du périmètre d'OAP en zone 2AU est ainsi actée.	ZONAGE
		ARVEYRES - 2.1. ARVEYRES : SECTEUR 1 : RUE DE L'ÉGLISE Les arbres de haute tige présents sur la place actuelle et au nord de cette dernière devront être préservés et		

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

		identifiés sur le schéma d'orientation d'aménagement. Pour préserver les qualités patrimoniales du bâti ancien situé au Nord-Est de la place (appareillage brique-pierre, tourelle), la future construction sera de gabarit modeste (plain-pied), afin qu'elle puisse se fondre dans le paysage visible depuis la route départementale. Il sera également essentiel de conserver la frange paysagère forte à l'est de la zone 2AU.	Les arbres de haute tige seront préservés, comme dans le PLU actuel d'Arveyres. Les orientations particulières évoquées pourront être proposées au sein de l'OAP dans les recommandations.	OAP
		CADARSAC - 3.1. CADARSAC : SECTEUR 1 : MANGOT Le projet est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. La morphologie urbaine de la commune en village-rue est à préserver impérativement. Les nouvelles constructions doivent présenter le même recul que les constructions voisines par rapport à l'avenue des Bergères. Elles sont à deux pans de toiture avec leur faitage parallèle à la voie et présentent un format allongé rappelant l'habitat traditionnel. Une vigilance sera à apporter sur les gabarits des constructions afin de préserver la visibilité du coteau boisé.	Les orientations particulières évoquées pourront être proposées au sein de l'OAP et non dans le règlement écrit. En particulier que les constructions s'implantent en alignement de l'emprise publique de l'avenue des bergères. Sans changer la dénomination de cette zone 1AUHc, il est proposé de reporter une prescription graphique sur les OAP en matière d'alignement des constructions le long de l'Avenue des Bergères ainsi que, dans le règlement écrit, le renvoi potentiel à des règles plus prescriptives au sein des OAP.	OAP/REGLEMENT
		- 3.1. CADARSAC : SECTEUR 2 : PINÇON Le projet est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. Les nouvelles constructions doivent présenter le même recul que les constructions voisines par rapport à l'avenue des Bergères. Elles seront de volume similaire aux constructions voisines : forme simple et allongée à deux pans de toit. La demande de recherche de mutualisation des accès est opportune.	Au regard des problématiques de préservation de la ressource en eau potable à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres, il est proposé de phaser l'ouverture de cette OAP de Pinçon. Par ailleurs, les orientations particulières concernant les formes urbaines évoquées pourront être proposées au sein de l'OAP et non dans le règlement écrit.	OAP
		CAMPS-SUR-L'ISLE - 4.3. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 3 : LE BOURG 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

		Il est nécessaire de préserver l'aspect actuel du bâtiment existant 'Le Vieux Logis', qui marque la fonction commerciale historique de la construction, important en centre-bourg. Il est vivement recommandé de conserver et de restaurer le bâti ancien au nord. A défaut, il conviendra de profiter des matériaux présents pour un réemploi qualitatif au sein du projet. Ces deux bâtiments pourront venir alimenter la réflexion d'aménagement globale et les principes architecturaux du/des futures constructions.	Les orientations particulières évoquées pourront être proposées au sein de l'OAP et non dans le règlement écrit.	OAP
		- CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 4 : LE BOURG Les grandes lignes paysagères (haies végétales, alignement d'arbres du verger) doivent être maintenues. Un soin particulier devra également être apporté aux gabarits et au vocabulaire architectural des futures constructions, ainsi qu'au traitement des aménagements extérieurs, de manière à assurer une insertion harmonieuse dans le site.	Les orientations particulières évoquées pourront être proposées au sein de l'OAP et non dans le règlement écrit.	OAP
		- 4.5. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 5 : RUE DES CHATAIGNIERS Ce projet d'OAP fait fit des caractéristiques paysagères du site et de l'accès déjà existant au Sud à valoriser. Il convient donc de proposer un projet s'appuyant sur ces caractéristiques.	L'OAP ne fait que reprendre les principes généraux d'urbanisation d'ores et déjà actés dans le Permis d'Aménager en cours d'instruction.	
		COUTRAS - 5.4. COUTRAS : SECTEUR 4 « CHAMP DE BATAILLE » Ce site est concerné en grande partie par une zone présentant ou pouvant présenter des vestiges archéologiques. Aussi, il convient de ne pas bâtir au-delà du cimetière des limites du cimetière de manière à préserver un coeur d'îlot vert et de prendre attache avec le service régional de l'archéologie.	Le processus d'aménagement de ce site tiendra compte des obligations à respecter en matière d'archéologie préventive. Mais il n'y a pas lieu de remettre en cause les orientations du PLUi-HD à ce stade.	

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

		ESPIET - 6.1. ESPIET : SECTEUR 1 « LA GUEYNOTTE » Il convient de veiller à proposer des gabarits (R+1 maximum) assurant la bonne intégration du projet dans le paysage et à préserver les arbres de haute tige existants. GUITRES - 8.1. GUITRES : SECTEUR 1 : « RUE PORTAIL DE LA BARRIERE » Ce terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager n° PA 033 198 23 F 0001 pour lequel un avis avait été rendu en date du 14 juin 2023. De nombreuses prescriptions avaient été mentionnées pour permettre une urbanisation qualitative de ce secteur. IZON - 9.3. IZON : SECTEUR 3 « CANTERANE » Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques. Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon. Il avait été demandé à ce que cet ensemble parcellaire à la forme complexe fasse l'objet d'un soin particulier quant à l'organisation des espaces viaires (voies, voies douces, placettes …). Aussi, il convient de positionner la « place » au niveau de l'intersection des futures voies Nord/Sud et Est/Ouest, en partie Ouest de la zone, afin de marquer les axes de circulation intérieurs de manière qualitative. - 9.5. IZON : SECTEUR 5 « ALLEE DES PAVILLONS Ce secteur est situé en entrée de bourg, au sein d'un tissu patrimonial et paysager de qualité. Il est également situé juste au Sud des deux pavillons du château d'Anglade.	De fait, le règlement de la zone ne permet pas d'aller au-delà du R+1. L'OAP ne fait que reprendre les principes généraux d'urbanisation d'ores et déjà actés dans le Permis d'Aménager délivré. Cette OAP a fait l'objet d'un travail collaboratif avec Monsieur Carbonié-Suis, ancien architecte des bâtiments de France, donc il n'y a pas lieu de répondre à cette demande.	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

		Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon. Pour une meilleure intégration du projet dans son contexte, il convient d'aligner l'axe et l'emprise de la voie à ceux formés par les pavillons du château et l'allée cavalière, quitte à dessiner deux zones à bâtir d'emprise différente. Au niveau de la tranche 2, côté allée de Tourny, il pourra être envisagé une implantation bâtie formant un front bâti plus important (par exemple un retour en « L » des constructions) permettant de refermer le système paysager (Dordogne/château/allée/pavillon/chemin) et d'effectuer une transition qualitative vers le tissu pavillonnaire déjà présent au Sud. - 9.9. IZON : SECTEUR 9 « GALERIE 1 » Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques. Ce projet d'OAP avait fait l'objet d'observation en date du 10 juin 2024 dans le cadre de la modification du PLU d'Izon. Aussi, il convient : ▪ au Nord, d'augmenter l'épaisseur de la frange paysagère en implantant les constructions à l'alignement de la construction voisine située à l'Ouest du secteur, ▪ à l'Est, d'implanter les constructions à l'alignement de la voie, sans recul à l'identique du tissu ancien préexistant, permettant de rétablir des formes urbaines pertinentes : affirmation de la rue, espace privatif à l'arrière… etc., ▪ d'orienter les faîtages des constructions en bordure des rues de la Galerie et des Gabauds parallèlement à la voie qui les borde,	Ces remarques sont déjà mises en application dans la version des OAP proposées dans la version arrêté du PLUi. Cette OAP a fait l'objet d'un travail collaboratif avec l'ancien architecte des bâtiments de France. Puisque le site est situé dans le périmètres ABF, il fera l'objet d'une demande d'avis conforme lors d'une demande d'autorisation 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

		▪ d'orienter les faîtages des autres constructions situées au Sud de la tranche 2 parallèlement à la voie interne ou à la limite séparative Ouest, ▪ de privilégier un sens unique de circulation afin de favoriser l'aménagement paysager (alignement d'arbres… etc.) et les espaces de stationnement résiduels maitrisés (bande stationnée paysagée). - 9.14. IZON : SECTEUR 14 : « GALERIE 2 » Le secteur est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. L'opération est à dissimuler de l'espace public par la plantation de haies paysagères (arbres, arbustes). En effet, ce site paysager à proximité du bourg ancien doit conserver son aspect actuel. Les constructions (même en R+2) ne doivent pas être visibles dans le grand paysage. LALANDE-DE-POMEROL - 11.1. LALANDE-DE-POMEROL : SECTEUR 1 : « BOURG » Le secteur est situé aux abords de l'église protégée au titre des monuments historiques. Le projet doit s'appuyer sur la trame parcellaire existante (parcelles en lanière). Les constructions sont à deux pans de toiture, avec faitage perpendiculaire à la voirie. Le traitement architectural des nouvelles constructions doit s'inspirer des constructions environnantes : jeu sur les parties maçonnées (enduit et pierre de Gironde), bardage bois et tuiles de terre cuite de teinte 'rouge vieilli'. Dans cet environnement préservé, les clôtures sont végétalisées. LIBOURNE - Pour les OAP situées en SPR, il convient de faire référence au document de gestion.	Il est déjà prévu des haies, et le plan de composition répond déjà à l'ensemble des remarques avec le R+2 situé en fond d'opération et dissimulé par un boisement existant. Effectivement tout projet à venir sur ce secteur fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour autant un projet peut être réalisé en tenant compte des enjeux d'insertion dans le contexte patrimonial. Toutefois, le projet d'ensemble n'étant pas mûr à ce stade de l'avancée du PLUi, il est proposé de donner plus de temps à la réflexion et à classer la zone en 2AU Les OAP concernées feront bien un rappel à la règlementation du SPR qui s'impose à celle du futur PLUi-HD.	ZONAGE + suppression d'OAP 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

		- Dans le document d'OAP sectorielles « équipement et économie », il est fait référence en page 39 aux secteurs « rue Trocard », « l'hôpital » et « rue de Barreau ». Toutefois, cela renvoie ni à un report d'emprise sur le règlement graphique, ni à une présentation du site, du schéma d'orientations d'aménagement et des principes et programme d'aménagement.	Des vérifications seront faites et des corrections seront apportées si besoin.	OAP
		- 15.6. LIBOURNE : SECTEUR 6 : « SECTEUR DES CHAIS » Il convient de spécifier les particularités de ce secteur mentionnées au sein du document de gestion du SPR, à savoir : o que cette OAP est située dans le secteur « A – Secteur du centre historique » du SPR o que cette zone des chais règlemente l'installation de panneaux solaires o que le secteur « quai du Priourat et façades des chais » sont identifiés comme « élément ou ensemble urbain remarquable identifié au titre de l'AVAP (qualités architecturales ou urbaines d'origine à conforter, restituer ou valoriser ; démolitions au cas par cas) »	Il s'agit d'un secteur stratégique sur le long terme. L'OAP doit être maintenue de surcroît en tenant compte des prescriptions qui seront liées au SPR.	
		- 6.1. LIBOURNE : « LAMBERTE » Cette OAP est partiellement inclue dans le SPR, et plus précisément dans le secteur C des entrées de ville. De plus, elle se situe en limite de la zone tampon du Bien UNESCO de la juridiction de SAINT-EMILION. Comme mentionné dans l'avis en date du 6 janvier 2025 sur la modification n°2 du PLU de Libourne il convient de prendre en compte les éléments ci-après : o Conformément au règlement du SPR, il est attendu une frange paysagère de plus grande importance en limite Est du projet par la réalisation d'un espace vert planté d'arbres de haute tige. o De plus, l'OAP devrait prévoir, dans sa représentation graphique, un aménagement doux accompagnant le cours d'eau, de type coulée verte.	Les OAP concernées feront bien un rappel à la règlementation du SPR qui s'impose à celle du futur PLUi-HD. L'avis du 06 janvier sera repris afin d'apporter autant que possible les modifications attendues	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

		o Afin d'anticiper les besoins en stationnement générés par la présence d'un complexe sportif et d'une mosquée à proximité immédiate, le projet gagnerait en qualité en proposant des places en limite de périmètre. o Les découpes parcellaires et les nouvelles voies devront poursuivre la logique urbaine existante et éviter toute complexité inutile. Par exemple, les voies de la Bordette-Nord et Doumayne-Nord seront prolongées et viendront se connecter à La Lamberte. Une traduction graphique de l'organisation urbaine au sein de l'OAP aurait pour avantage de servir de plan guide d'aménagement pour favoriser l'intégration du projet au quartier existant (sens des faîtages, sens des façades…). MARANSIN - 16.1. MARANSIN : SECTEUR 1 « BOURG NORD » Ce secteur présente une forte topographie. Aussi, il conviendra de veiller à la bonne intégration du projet dans la pente et dans le paysage. - 16.2. MARANSIN : SECTEUR 2 « GAIL-EST » L'urbanisation de cette zone viendrait fermer le beau cône de vue vers l'église et le bourg, visible depuis la RD22, et ainsi dégrader de manière irréversible la qualité paysagère des lieux. MOULON - 17.1. MOULON : SECTEUR 1 : « BOURG » Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont importants sur ces parcelles : il est nécessaire de maintenir intacte la silhouette du bourg et la frange paysagère dans le grand paysage (notamment depuis le chemin des Terres Blanches). Les arbres de haute tige existants doivent ainsi préservés au maximum. Les nouvelles constructions seront limitées au rez-de-chaussée et en	Maransin ne fait que reprendre les orientations de développement d'urbanisation approuvées par le préfet il y a quelques mois. Ces mêmes orientations restent compatibles à la démarche de PLUi à l'échelle des 45 communes. Il n'y a pas lieu de remettre en cause le confortement de l'urbanisation du centre bourg tel que proposé. Effectivement tout projet à venir sur ce secteur fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour autant un projet peut être réalisé en tenant compte des enjeux d'insertion dans le contexte patrimonial. Il est rappelé que les capacités de développement de Moulon en extension d'urbanisation sont très limitées afin de ne pas impacter des zones humides ou le paysage des coteaux	

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

		R+combles (avec faitage perpendiculaire ou parallèle à la voirie) de manière à ce qu'elles se fondent dans le paysage du bourg ancien. Le muret ancien donnant sur la rue du Bourg-Sud doit également être maintenu. NERIGEAN - 18.1. NERIGEAN : SECTEUR 1 : « BOURG » Cette OAP est située dans les périmètres délimités des abords de la croix du cimetière et de l'église Saint-Martin. La zone 1AUHa soulève de multiples interrogations. Pour un renforcement cohérent de l'urbanisation du bourg, il convient de proposer une zone 1AU, non pas en coeur d'îlot, mais le long de la RD120 correspondant à l'emprise de la zone 2AU. La zone 1AUHa appelle quant à elle un avis très réservé quant à la préservation des perspectives vers le monument historique. SAINT-DENIS-DE-PILE - 19.1. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 1 « HAUT MEXANT » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Cette vaste étendue non bâtie est à la limite de la fin du bourg Nord et des zones pavillonnaires « Grande Catherine » et « Chaumette », aujourd'hui gagnées par une urbanisation éparse et hétérogène. Il est donc important de garder une structure paysagère forte et non morcelée tout en autorisant les constructions. Aussi, il convient de travailler l'OAP en proposant : o Sur le tiers Sud, une zone constructible pour la réalisation de logements en semi-collectif o Sur les 2 tiers restants : ▪ La moitié Ouest destinée à l'extension de la MAS de l'Adapei 33,	alentours. L'intensification des capacités d'urbanisation sous forme de densification maîtrisée répond aux enjeux actuels et à venir. Il est rappelé que ce secteur d'OAP fait l'objet d'une réflexion partagée depuis plusieurs années entre la Mairie de Nérigean et les Personnes Publiques Associées dont l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Donc, au-delà des problématiques d'atténuation de la pression sur la ressource en eau potable à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres, il n'y a pas lieu de remettre en cause le processus de renforcement du centre-bourg, qui devra être poursuivi sur le long terme. Cette zone sera projetée pour une ouverture à l'urbanisation à échéance de 6 ans. Cette OAP sera maintenue en l'état comme dans le cadre de la procédure de révision du PLU communal en cours.	OAP

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

		▪ La moitié Est, une zone vierge de toute construction destinée des jardins voire d'espace de loisirs ou plein air, o La création d'une voie Est-Ouest sur la partie Nord, reliant la rue du Dr Pierre Teulay et l'impasse du Bois. o La création d'une voie Est-Ouest au Nord de la bande constructible située au Sud, en connexion avec la voirie existante. De plus, une vigilance est à apporter à la hauteur des futures constructions au regard du contexte urbain et paysager alentours. Aussi, les immeubles ne devront pas dépasser un R+1+combles, soit 8m maximum au faîtage. - 19.2. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 2 : « ROUTE DE LUSSAC » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de réhabilitation d'immeubles anciens associé à la construction de collectifs en R+1, et avec une forte place des espaces verts. Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (Tilleul à protéger, espace vert sur la partie Nord-Est…). En complément, nous recommandons la réalisation d'une voie publique entre la zone pavillonnaire de « Grande Catherine » et l'EHPAD jusqu'à la future gendarmerie. Sur la partie centrale de l'OAP, il convient : o de conserver un front bâti au Sud de la route de Lussac et à l'Ouest de la rue Albert Felloneau, o de décaler l'axe de la voirie actuellement en limite Sud du parking de la friche d'Intermarché afin qu'elle soit située dans le prolongement du chemin privé donnant sur la rue Felloneau, et que cette voie soit poursuivie et connectée à Ouest à la rue Emile Zola,	Cette OAP fera l'objet d'ajustements au regard des observations qui ont été émises dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis de Pile dont la procédure est en cours, au regard également des observations ci-contre.	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

		Enfin, est signalée la pertinence d'inclure dans l'OAP la friche de l'ancienne pharmacie. Cette OAP présente de forts enjeux. En jonction immédiate avec le bourg, il convient de poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale.	Les modifications seront réalisées au regard de celles réalisées dans la version approuvée du PLU communal	OAP
		- 19.3 SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 3 « PINAUD FAURILLON » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Les constructions devront être implantées de manière à préserver les arbres existants, mais aussi leurs systèmes racinaires. De plus, au vu du contexte urbain et paysager, elles devront présenter une hauteur maximale correspondant à un R+c soit 5 m au faîtage, ou 4m à l'égout, que l'on retrouve tant dans les bâtiments anciens que dans les pavillons récents.	Cette OAP, au regard des observations qui ont été émises dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis de Pile dont la procédure est en cours, et au regard également des observations ci-contre, sera finalement intégrée en zone 2AU soumise à révision du PLUI-HD. Cette OAP sera donc supprimée.	ZONAGE
		- 19.4. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 4 « CHEMIN DES GRAVIERES » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Ce terrain présente un espace arboré de grande qualité avec des cèdres du Liban et de l'Atlas, des chênes verts, des pins parasol, etc., ainsi que de l'habitat ancien. L'OAP proposée appelle donc un avis réservé tant son dessin vient dégrader ses éléments paysagers. Elle doit être retravaillée afin de préserver de toute urbanisation le tiers Sud de la zone, ainsi que la moitié de la zone bordant le chemin des Gravières. Par conséquent, il serait judicieux de requestionner l'emprise de l'OAP en ouvrant préférentiellement à l'urbanisation la partie plus à l'Ouest et en limite de la zone humide potentielle de la Cuve.	Cette OAP, au regard des observations qui ont été émises dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis de Pile dont la procédure est en cours, et au regard également des observations ci-contre, sera finalement intégrée en zone 2AU soumise à révision du PLUI-HD. Cette OAP sera donc supprimée.	ZONAGE + Suppression d'OAP

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

		- 19.5. SAINT-DENIS-DE-PILE : SECTEUR 5 « RUE DES GRAVIERES » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Le maintien d'une urbanisation linéaire est peu à même de valoriser les qualités du site : haies bocagères et bosquets, espaces naturels sur les délaissés (lacs…). De plus, la proximité immédiate du projet avec une gravière, qui semble toujours en activité, risque de générer par exemple des conflits d'usage. Un projet plus ambitieux, prenant en compte le site de la gravière, est à envisager.	Cette OAP sera maintenue en l'état comme dans le cadre de la procédure de révision du PLU communal en cours.	
		- 19.6. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 6 : GENERAL DE GAULLE Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de construction de collectifs en R+1. Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (fronts bâtis, absence de création de voirie sur cette emprise de faible importance…).	Cette OAP sera maintenue en l'état comme dans le cadre de la procédure de révision du PLU communal en cours.	
		- 19.7. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 7 : « CHAMP D'HENRY / LA CIME DU BOIS » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Pour garantir une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement, il convient de modifier l'OAP de la manière suivante : o Un recul plus important des constructions doit être assuré depuis la route de l'Europe, accompagné de plantations comprenant un mélange d'arbres de haute tige et de haies,	Cette OAP sera modifée en tenant compte des remarques afin de mieux la phaser dans le temps. Cette OAP sera modifiée afin d'intégrer un phasage d'ouverture à l'urbanisation en zones 1AU et 2AU.	ZONAGE + 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

		o Les faîtages des constructions devront être parallèles aux voies, o Les constructions proches des voies seront en R+1 et les constructions en coeur d'îlot pourront présenter une hauteur allant jusqu'au R+2, o Les constructions reproduiront des formes de type agricole traditionnel (hangars, cuviers…). - 8.1. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR « GRAND FRAPPE » Cette OAP avait l'objet d'observation en date du 5 février 2025 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Ce secteur, destiné aux activités, possède une grande visibilité car en contreplongée depuis l'autoroute. Il est donc attendu un traitement qualitatif des différentes toitures (formes, matériaux, teintes…). Dans le cadre de ce projet, l'installation de panneaux solaires est à favoriser sur ce secteur. De plus, la trame viaire ne paraît pas adaptée aux usages (camions…) et mérite donc d'être redéfinie à l'échelle de toute la zone économique : o Création d'une route parallèle à la voie ferrée, o Création d'une voie traversante Est-Ouest en connexion avec la route parallèle à la voie ferrée, la rue Gustave Eiffel et les deux nouveaux accès donnant sur la route de Coudreau. Enfin, nous soulignons l'opportunité de pouvoir faire muter les deux parcelles de logement qui seront isolées dans cette zone d'activité : vers bureaux, commerce de détail, profession libérale (cabinet comptable par exemple). SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	Il est rappelé que l'OAP prévoit de préserver les principaux sujets arborés présents au sein du cœur d'îlot. Toutefois, cela n'est pas de nature à bloquer tout projet sur le long terme. L'OAP va toutefois être modifiée pour mieux la phaser dans le temps. Une partie de cette zone doit être basculer en 2AU. C'est effectivement ce que prévoit l'OAP proposé.	ZONAGE + 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

		- 20.1. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 1 « AVENUE DU PARC DES SPORTS » Il est regrettable d'envisager l'urbanisation de ce coeur d'îlot vert présentant des arbres de haute tige et contribuant à la qualité du cadre de vie de ce secteur. - 20.2. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 2 « CHEMIN DES BERGERIES » Cette OAP est située en entrée de ville. Il convient de préserver la frange boisée au Sud, sans suppression des arbres de haute tige. VAYRES - 22.1. VAYRES : SECTEUR 1 « CENTRE-BOURG » La partie Nord de l'OAP est situé sur l'emprise du monument historique « Château de Vayres ». Aussi, il conviendra de prendre l'attache des services de la Conservation Régionale des Monuments Historiques pour connaître la faisabilité du projet.	Cette zone va être retirée pour l'instant des zones constructible. Elle doit basculer en zone 2AU. Il est pris note de cette demande. Effectivement tout projet à venir sur ce secteur fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour autant un projet peut être réalisé en tenant compte des enjeux d'insertion dans le contexte patrimonial.	ZONAGE + Suppression d'OAP
Annexe SDIS	09/04/2025	Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance. J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SDIS en date du 30 décembre 2021). **1. <u>Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours</u>** Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.		

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 dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

2. <u>Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements</u>

Les communes sont classées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques suivants :

Inondation
Abzac, Arveyres, Les Billaux, Bonzac, Cadarsac, Camps sur L'Isle, Chamadelle, Coutras, Les Eglisottes et Chalaures, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Libourne, Moulon, Les Peintures, Porchères, Sablons, Saint Antoine sur L'Isle, Saint Ciers d'Abzac, Saint Denis de Pile, Saint Martin de Laye, Saint Martin du Bois, Saint Médard de Guizières, Saint Seurin sur L'Isle, Savignac de L'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres.

Retrait gonflement d'argile
Abzac, Arveyres, Bayas, Les Billaux, Bonzac, Cadarsac, Camps sur L'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Les Eglisottes et Chalaures, Espiet, Le Fieu, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Les Peintures, Pomerol, 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.

Rupture de barrage
Abzac, Arveyres, Les Billaux, Bonzac, Cadarsac, Coutras, Génissac, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Libourne, Moulon, Les Peintures, Sablons, Saint Denis de Pile, Saint Martin de Laye, 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

		Feux de forêt Bayas, Chamadelle, Les Eglisottes et Chalaures, Le Fieu, Lagorce, Lapouyade, Maransin, Porchères, Puynormand, Saint Antoine sur L'Isle, Saint Christophe de Double, Saint Sauveur de Puynormand, Tizac de Lapouyade. **Radon** Chamadelle. **Mouvement de terrain** Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Moulon, Nérigean, Saint Germain du Puch, Saint Quentin de Baron, Tizac de Curton. **Industriel** Izon. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale. Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillement doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme. J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillement dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que ce sont dans ces zones que se produise le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.		

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 conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.

3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

3.1. Réglementation applicable

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtimentaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m^3/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m^3 minimum à une

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

		distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre. Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17. **3.2 Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir** **3.2.1 Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important** Abzac Zones 1 AUHc: rue Jean Jaurès et Ancienne Usine Quibel. Zone 2 AU : Le Paradis. Arveyres Zone AUXx : RD 2089 intersection chemin de Lande. Zones 2 AU : rue des Pêcheurs, RD 2089, RD 18 angle chemin de la Gravette, rue de Feldabch et chemin de Beoulaygues. Bayas Zone 2 AUH: RD 247 chemin de l'Europe. Les Billaux Zone 1 AUHc+ : rue de la Gare / rue des Acacias. Zone 1AUHc : rue du 19 mars 1962.	Il est rappelé que toutes les OAP des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) conditionnent ces autorisations d'urbanisme à l'accès à un ouvrage de défense incendie. Cela vaut pour toutes les zones listées.	

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

		<u>Bonzac</u> Pas de zone à urbaniser. <u>Cadarsac</u> Zones 1 AUHc : avenue des Bergères / chemin de Goursaud et avenue des Bergères. Zone 2 AU : avenue des Bergères / chemin de Goursaud. <u>Camps sur l'Isle</u> Zones 1 AUHb : RD 1089 rue de la République. Zone 1 AUHc: rue des Roseaux. Zone 1 AUHd : rue des Châtaigniers. Zones 1 AUHe : rue des Châtaigniers et rue des Roseaux/ Voie SNCF. Zone 2 AU : rue Jean Elien Jambon. <u>Chamadelle</u> Pas de zone à urbaniser. <u>Coutras</u> Zones 1 AUHc+: rue des Grands Champs, RD 674 (Meuble Serre) et rue du Buisson de joyeuse / chemin de Moitet. Zone 1 AUHe : RDlO / chemin des Acacias. Zone 1 AUXy : rue des Grands Champs. Zone 1 AUXyl : chemin de Lauvirat. Zones 2 AU : rue des Grands Champs, chemin de Troquereau de l'Isle, chemin Latéral/ chemin de Moitet et RD 674 / voie SNCF (Face Meuble Serre). <u>Daignac</u> Zone 2 AU : RD 11 Baringue. <u>Dardenac</u> Pas de zone à urbaniser.		

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

		<u>Les Eglisottes et Chalaures</u> Zones 2 AU: RD 674 E3 Les Grands Horruts. <u>Espiet</u> Zone 1 AUHb : RD Ribeyreau. Zone 1 AUHh : Gombaud/ Reynaud. Zone 2 AU : Gombaud. <u>Le Fieu</u> Zone 2 AU: RD 21 Le Bourg. <u>Génissac</u> Zones 2 AU : rue de la Coopérative et route du Stade / RD 128 Le Port. <u>Gours</u> Zone 1 AUHe: rue de Pécou. Zone 2 AU : route de Coopé-Club. <u>Guîtres</u> Zone 2 AU : chemin de la Vidure. <u>Izon</u> Zones 2 AU : avenue de Cavernes, avenue de Portes, Lotissement Les Pavillons II et rue du Pont de Bois. <u>Lagorce</u> Zone 1 AUHc : RD 910 (face à la Mairie de Lagorce). Zones 2 AU: RD 133 Le Bourg et RD 910 La Guirande. <u>Lalande de Pomerol</u> Zone 1 AUHc: Le Bourg. Zone 2 AU: Musset.		

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 AUy : Route du grand Moine. <u>Lapouyade</u> Zones 2 AUy: RD 247 Véolia. <u>Libourne</u> Zone AUHc : avenue François Mauriac. Zones AUHc+: avenue de !'Epinette, rue de la Lamberte et entre le chemin de Doumayne et la rue Jean Royer. Zone 2 AUx : rue de Libreville. <u>Maransin</u> Zones 1 AUHb : Le Bourg (face à la salle polyvalente) et RD 120 (derrière l'école élémentaire). <u>Moulon</u> Zones 2 AU : VC n°17 de Maubec et RD 128 Le Bourg Sud. <u>Nérigean</u> Zone 1 AUHa : RD 241 route de Guillonet. Zone 2 AU : RD 120 route de la Simone. <u>Les Peintures</u> Zones 1 AUHc: RD 674 Hameau de Rolland, VC n°107, RD 122 Le Petit Bois et RD 122 E3 Pont de Got. Zone 1 AUXx: RD 674 Grands Champs de Haut (lvantout). Zone 2 AU : VC n°1l Le Petit Bois. <u>Pomerol</u> Pas de zone à urbaniser. <u>Porchères</u>		

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

		Pas de zone à urbaniser. <u>Puynormand</u> Pas de zone à urbaniser. <u>Sablons</u> Zone 2 AU : RD 674 Brantirat. <u>Saint Antoine sur l'Isle</u> Zone 1 AUE : RD 121 rue de Verdun. <u>Saint Christophe de Double</u> Pas de zone à urbaniser. <u>Saint Ciers d'Abzac</u> Zones 2 AU : rue de la Maisonnette et rue de la Croix de Lambert / rue Waldeck Rousseau. <u>Saint Denis de Pile</u> Zones 1 AUHc+ : impasse du Bois, route de Lussac, résidence de l'Isle / avenue Général de Gaulle et chemin du Champ d'Henry. Zones 1 AUHd : route de la Gare, chemin des Gravières et rue des Bruyères. Zone AUXx : route de Coudreau / chemin de Bailly. Zone 2 AU : chemin du Champ d'Henry. Zone 2 AUE : RD 22 / chemin du Champ d'Henry. <u>Saint Germain du Puch</u> Zones 2 AU : route de Beychac et Caillau et RD 20 route de Créon. <u>Saint Martin de Laye</u> Pas de zone à urbaniser.		

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

		<u>Saint Martin du Bois</u> Pas de zone à urbaniser <u>Saint Médard de Guizières</u> Zone 1 AUHc+ : rue Chastenet/ impasse Bofferon. Zone 1 AUHc : avenue du Parc des Sports (RD 21 mitoyen stade). Zone 1 AUHd : chemin des Bergeries. Zone 1AUXy : chemin des Bergeries. Zone 2 AU : rue Chastenet. Zone 2 AUe : rue de Châteaudun. <u>Saint Quentin de Baron</u> Zones 2 AU : RD 936 / RD 121 route de Créon, RD 121 route de Créon, RD 936 Le Genebra et 3 zones comprises entre la RD 936 La Bretonne, le Cimetière et la rue de Grimard. Zone 2AUx : RD 936 Grimard Nord. <u>Saint Sauveur de Puynormand</u> Zone 2 AU : chemin de la Baumette. <u>Saint Seurin sur l'Isle</u> Zones 1 AUHc : rue Paul Valéry et entre la rue Alphonse Daudet et la RD 1089. <u>Savignac de l'Isle</u> Zone 2 AU : rue des Prés. <u>Tizac de Curton</u> Zones 2 AU : Bel Air / RD 936 et Route de la Peyrie / RD 128. <u>Tizac de Lapouyade</u>		

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

		Pas de zone à urbaniser. <u>Vayres</u> Zone 1 AUHd : RD 242 E5 route d'Embeyres. Zones 2 AU : rue des Cèdres et RD 242 route d'Embeyres. Zones 1 AUX y : VC de Gayac / VC de Durand-Bayle. **3.2.2 Zones à urbaniser relevant du risque particulier** Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet. Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI. **4. <u>Modification du Plan</u>** Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'incendie et de Secours de la Gironde. <u>P.J.</u> : - Fiches de contrôle des points d'eau incendie - Annexe « Les voies engins » - Annexe « Les voies échelles » - Annexe « Dispositifs de restriction d'accès » - Avis du SDIS au stade du Porter à Connaissance en date du 30 d		
6- GRT Gaz	19/03/2025	Le territoire de ce PLUi est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes 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

		•LE FIEU •GOURS •PORCHERES •SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE (…) A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLUi. Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte. ✓ **Rapport de Présentation :** <u>Page 428-429 du 1.2 / Page 143 du 1.4 / Page 266 du 1.5</u> : • Il est bien indiqué dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont des ouvrages de transport de gaz naturel. • Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : o SUP d'implantation et de passage I3 o SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans la fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage (I3) et dans la fiche d'information sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1). ✓ **PADD :** Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. ✓ **Règlement :**	Si besoin, cela pourra être ajouté aux annexes du PLUi-HD. Le PADD traduit un projet de territoire. Les modalités techniques de mise en œuvre ont peu de place à avoir dans le PADD.	ANNEXE

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

		La présence des ouvrages GRTgaz est signalée dans les zones concernée en indiquant un recul de 5 mètres minimum. Il serait utile de préciser : • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). **Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.** Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité*. » De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.	Les servitudes sont déjà mentionnées en annexe du PLUi. Autant que possible des compléments seront intégrés aux dispositions générales de règlement écrit. Toutefois, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont déjà autorisés sur l'ensemble des zones du PLUi.	REGLEMENT ECRIT

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

		Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ». Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. ✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :** • Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) **doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. ✓ **Changement de destination des zones :** • Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP. • Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	Les documents graphiques de zonage du PLUi-HD comportent déjà une somme très importante d'informations. Il va être étudié la possibilité de rendre lisible cette donnée mais la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique a justement pour but de compléter le zonage du PLUi. Il est pris note de cette observation.	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

		✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :** • L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet. Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire.	Il est pris note de cette observation.	
		✓ **Emplacements réservés :** • Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications des canalisations de transport de gaz concernées et de leurs deux types de SUP.	Il est pris note de cette observation.	
		✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** • La présence de nos canalisations et leur bande de <u>servitude d'implantation</u> ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes	Des vérifications seront faites en comparant les propositions d'EBC avec les tracés des lignes de canalisation.	ZONAGE

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

		potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. ✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :** • La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan : o Servitude d'implantation et de passage I3 o Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 • Vous veillerez à modifier la légende de la SUP I1 : Servitudes relatives à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbure et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz • Concernant les SUP d'implantation et de passage (I3), une convention de mise à disposition des données est nécessaire, pour cela veuillez contacter l'adresse électronique suivante : blg-grt-do-cdi-am@grtgaz.com ou blg-grt-do-cdi-am@natrangroupe.com • Concernant les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1), veuillez-vous rapprocher de votre DREAL (DREAL Nouvelle-Aquitaine) qui est détentrice des données. ✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :** • Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) **doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations**. • Les distances de la servitude I1 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) sont mentionnées dans le document 7.1	Les servitudes d'utilité publique sont présentes en annexe du PLUi. Il est pris note de cette observation. Il est pris note de cette observation. Il est pris note de cette observation. Il est pris note de cette observation.	SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

		L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux est la suivante : GRTgaz - DO – POCS Equipe Maitrise des Risques Industriels - Atlantique 35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion 16023 Angoulême Cedex PECA-URBA@grtgaz.com Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent : • Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ; • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (I3) ; • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1) ; • Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement. **>> Voir fiches annexes du courrier**	Autant que possible les éléments transmis incorporerons utilement le dossier de PLUi-HD.	
7- INAO	14/05/2025	(…) Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les remarques qui suivent : (…) Le projet de PLUi affiche une réduction importante des superficies ouvertes à l'urbanisation par rapport aux documents communaux actuellement en vigueur, en basculant 593 ha de zones U, 1AU et 2AU en zones A ou N. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation restent conséquentes : 329 ha de zones A et N des documents en vigueur sont proposés 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

		zones U, 1AU, 2AU (169 ha) ou en STECAL (160 ha) dans le projet (Rapport de présentation, T.3 page 33). Ces zones ouvertes à l'urbanisation affectent parfois des espaces de production en AOC. L'INAO demande le retrait ou la modification du zonage pour les sites suivants : ***AOC« Bordeaux», « Bordeaux supérieur» et « Crémant de Bordeaux»*** *:* ***<u>33034 Bayas</u>*** L'agrandissement de la zone 2AU au nord du bourg s'opère sur des parcelles en parties plantées en vigne sur un total de plus de 2,5 ha dans une commune non retenue comme centralité à l'échelle du PLUi. L'INAO demande que cet espace soit maintenu en zone agricole. ***<u>33052 Les Billaux</u>*** Le développement de l'urbanisation vers le sud de la commune (zone 1AUHc+ sur plus de 2,8 ha, Emplacement Réservé (ER) n°4 pour un giratoire, zone UCb sur les parcelles C 1383 et 1419) est prévu sur des espaces délimités en AOC et en production. La vocation de ces secteurs doit rester viticole et il convient de verser ces parcelles en zone A. ***<u>33088 Camps-sur-l'Isle</u>*** Il est prévu la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (ER n°18) sur plus de 2 ha plantés en vignes. Compte-tenu de sa forte consommation d'espace viticole, sa nécessité et sa justification doivent être démontrées. Le développement actuellement limité de la zone UY ne justifie pas sa reconduction à l'identique qui empiète sur l'AOC. Ce secteur n'est pas reconnu comme à développer à l'échelle du SCOT. Sa superficie devrait être plus retreinte et la parcelle ZB 613 versée en zone A.	De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté. Au regard de la solidarité intercommunale affichée en ce qui concerne la cohérence du projet de développement du parc de logements, cette zone ne paraît pas prioritaire au regard des capacités de densification existantes sur la commune, il est proposé de basculer la zone 1AUHc+ en zone 2AU. De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté. La parcelle évoquée et concernée par l'emplacement réservée n°18 est très gélif et donc difficile à cultiver. De plus, l'arrivée de l'autoroute a rendu cette parcelle inondable, les eaux ont été orientés vers deux fossés dont un déborde en hiver. Donc il est très important qu'un bassin de rétention soit réalisé. L'ER n°18 doit être maintenu. La zone UY évoquée est déjà aménagée en 5 lots, et il reste deux lots à vendre. La zone UY doit donc être maintenue.	ZONAGE + Suppression d'OAP

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

		33191 Gours Au nord-ouest du hameau de la *Croix de Trote-Nord* est prévue une zone 2AU sur un secteur délimité en AOC. En extension linéaire du village, cette zone devrait être relocalisée en renforcement de celui-ci. L'ER n°2 concerne un local technique sur plus de 5 000 m2. Son dimensionnement et sa localisation au contact direct des espaces agricoles délimités en AOC doivent être mieux justifiés. Son déplacement dans un secteur moins impactant pour l'AOC devrait être étudié.	De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté.	
		33230 Lapouyade La parcelle ZD 155 de la zone UE, plantée en vignes AOC pour 2,16 ha, fait l'objet d'un ER (stationnements) sur 0,5244 ha en extension sur la zone viticole. La nécessité de consommer cet espace viticole n'est pas démontrée. L'INAO demande le versement de la superficie correspondante à la zone A.	Ce projet est nécessaire et doit être maintenu.	
		33385 Saint-Christophe-de-Double Sur la parcelle XE 104, au lieu-dit *La Cime du Pré,* l'extension linéaire vers le sud de la zone UDb et l'identification de la zone Ne dans la partie sud de la parcelle réduisent significativement la partie exploitable de cette parcelle délimitée en AOC. L'INAO demande de supprimer le classement en zones UDb et Ne de cette parcelle au profit de la zone A.	Il est pris note de cette demande qui sera soumise à la commune pour arbitrage. Celui-ci valide la suppression du classement UDb sur la parcelle 104, et en revanche le secteur Ne est maintenu sur la même parcelle.	ZONAGE
		33447 Saint-Médard-de-Guizières L'identification d'une vaste zone Nca à l'ouest de la commune au lieu-dit *Champ de Couperie-Nord* en vue de l'ouverture d'une carrière concerne un secteur conséquent délimité en AOC et planté, et engendre une forte consommation de cet espace viticole. L'INAO demande que les parcelles section ZS, numéros 113 à 123 et 129 soient versées en zone A dont c'est la vocation.	La délimitation des secteurs Nca s'appuie sur des autorisations préfectorales délivrées. Il appartient au PLUi-HD de s'assurer de la faisabilité règlementaire des autorisations délivrées.	

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 2AUe dans le secteur de *Bofferon-Sud* sur une partie de la parcelle ZD 196 participe à l'enclavement progressif de la zone agricole à l'est, et devrait être maintenue en zone A.	De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté.	
		33509 Savignac-de-l'Isle La zone 2AU de 1,3 ha à l'est du bourg dans un secteur délimité en AOC apparaît prématurée. L'INAO demande le versement de ce secteur en zone A.	De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté.	
		AOC « Entre-deux-Mers » ***33079 Cadarsac*** La nouvelle zone 1AUHc dans le secteur de *Pinçon* est positionnée sur des espaces plantés en vignes. L'INAO demande son versement en zone A. Zones 1AUHc et 2AU du secteur *Les Hugons* : l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation sur des parcelles encore récemment cultivées ne devrait pas être justifiée par le non-respect d'une « coupure d'urbanisation [...], pourtant définie dans le précédent PADD mais qui a été mise à mal par des autorisations d'urbanisme délivrées de longue date ». La zone 2AU est à supprimer.	Au regard des enjeux de limitation de la pression sur la ressource en eau potable, une ouverture partielle à l'urbanisation sera proposée et phasée à 6 ans. De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consultée.	OAP
		33207 Izon L'urbanisation de la commune a été historiquement réalisée de manière très diffuse, lâche, générant de vastes espaces interstitiels à valoriser. Plusieurs secteurs permettent de conforter l'urbanisation par densification. L'INAO constate les efforts de densification réalisés. Néanmoins, les deux zones 2AU dans les secteurs des *Places du Moulin* et *Graveyron* sur près de 4,5 ha, et la zone 2AU de *Martinem* sur plus de 1,3 ha, ne peuvent être considérées comme enclavées et sont encore viticoles. Ces trois zones 2AU sont à verser en zone A.	De fait ces zones 2AU seront inconstructibles à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de ces zones en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté.	

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

		33298 Moulon La commune dispose déjà de 3,23 ha de zones 2AU. Aussi, l'extension de la zone 2AU de *Maubec* au sud-ouest du bourg sur les parcelles AW 43 et 44 n'apparait pas justifiée et devrait être versée en zone A. ***33466 Saint-Quentin-de-Baron*** L'INAO souligne favorablement le versement en zones A et N de plus de 20 ha des zones U et AU du précédent PLU. Toutefois, le développement linéaire de l'urbanisation en extension sur les zones 2AU et 2AUx contribue à consommer 9 ha de nouveaux espaces agricoles. En particulier la zone 2AUx en extension sur les espaces délimités en AOC devrait être maintenue en zone A. ***33531 Tizac-de-Curton*** Le développement linéaire de l'urbanisation sur des espaces en AOC doit être stoppé. Leur vocation agricole doit être maintenue et les deux nouvelles zones 2AU sur plus de 1,6 ha rendues à la zone A. ***AOC « Lalande-de-Pomerol» :*** ***33222 Lalande-de-Pomerol*** Reconnaitre un hameau constitué à partir du secteur d'habitat diffus du lieu-dit *Brouard* souvent à vocation d'exploitation viticole conduit à générer de la constructibilité pour de l'habitat sur des parcelles plantées en vignes et au contact d'espaces viticoles. Les parcelles plantées en vignes 8 1098, 1100, 1102 et 1103 au lieu-dit *Brouard* doivent être versées en zone A et non en zone UBd. ***AOC « Graves de Vayres»*** ***33539 Vayres***	De fait la zone 2AU sera inconstructible à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de cette zone en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté. De fait ces zones 2AU seront inconstructibles à la date d'approbation du futur PLUi-H. Elles ne consomment donc aucun espace NAF. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de ces zones en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté. De fait ces zones 2AU seront inconstructibles à la date d'approbation du futur PLUi-H. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour transformation de ces zones en 1AU. Dans ce cas, l'INAO sera de nouveau consulté. Ces deux zones sont arrachées en vignes depuis plusieurs années et toute la commune est en zone AOC, il y a donc peu de marges de manœuvre. Il est pris note de cette demande qui, après échange avec la commune, paraît légitime. Les parcelles citées ont fait l'objet de plantations récentes en vignes. De fait, il est proposé de revoir le zonage de cette zone UDb et de la recomposer de manière à identifier du foncier constructible sans que cela impacte les parcelles actuellement cultivées en vignes. Le zonage va donc être retravaillé sur ce secteur de Brouard.	ZONAGE

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

		La zone 1AUXy de *Camparian* s'étend sur plus de 30 ha sur des secteurs encore récemment viticoles (le PLU approuvé en 2024 prévoyait 11,5 ha), contrairement à ce qui est présenté en page 80 des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « équipement et économie » qui mentionnent 15 ha. En l'absence de justification d'un nouveau besoin, ce secteur doit être limité dans son emprise précédemment approuvée en 2024.	Le secteur de développement économique de « Camparian » à Vayres doit faire l'objet d'une correction d'erreur matérielle dans la version arrêté du projet de PLUi-HD. En effet, comme validé dans le PLU récemment approuvé par la commune, cette zone s'appuiera sur une zone 1AU d'environ 15 ha immédiatement constructible, et d'une zone 2AU non constructible de 15 ha à l'approbation du PLUi-HD. Cette correction sera par ailleurs de nature à lever la réserve émise par la CDPENAF sur la version arrêté du projet de PLUi-HD. Le secteur « Rue Portail de la Barrière » fait l'objet d'un PA délivré mais une réduction à la stricte surface autorisée devra être envisagée si ce n'est déjà fait.	ZONAGE + OAP
		AOC* « *Pomerol»* :** ***33328 Pomerol Sur cette commune, il n'y a pas d'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation mais une reconduction de certains secteurs pour lesquels l'INAO avait manifesté son avis défavorable lors de l'élaboration du PLU en 2007 et qui demeurent aujourd'hui en vignes. Le maintien en zone constructible de ces parcelles n'est pas opportun en particulier pour les secteurs suivants : Section 83, lieux-dits *Barrai/ du Ruisseau/ La Gravette* : la zone UCbp2 le long du chemin départemental est une extension linéaire de l'urbanisation et ne peut être considérée comme une dent creuse. L'INAO demande qu'elle soit versée en zone A, en particulier les parcelles 765 et 770 qui constituent un terroir de référence de l'appellation et contribuent à aérer la visibilité générale. Section C1, lieu-dit *Jean Lande-Nord:* la parcelle 571 de près de 30 ares constitue une « coupure viticole » en isolant les parcelles bâties plus au sud du reste de la zone agglomérée de *Catusseau.* Cette parcelle devrait être versée en zone A et la limite de la zone U arrêtée au nord de celle-ci. Section 82, lieu-dit *Maillet:* l'INAO demande le versement de la totalité de la parcelle 927 en zone A au lieu de la zone UCbp1.	Aucun changement ne sera apporté car il est nécessaire que la commune puisse continuer à contrôler les autorisations à démolir, voire exercer son droit de préemption urbain. Cette demande n'est pas acceptable compte-tenu de la présence d'habitations de part et d'autre de la parcelle 571. Il est logique qu'elle soit maintenue en zone Urbaine. Cette demande paraît pertinente et il est proposé que la parcelle 927 bascule en zone agricole.	ZONAGE
		AOC* « *Saint-Emilion* » *et* « *Saint-Emilion grand cru* » *: ***33243 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

		A *Barreau,* l'INAO demande le versement de la parcelle AM 232 actuellement en vignes en *zone* A au lieu de la zone 2AUx. Plusieurs secteurs d'urbanisation déjà présents dans le précédent document d'urbanisme de la commune concernent des parcelles de vignes qui sont enclavées et ne soulèvent pas d'objection. Il s'agit de la zone 1AUHc de *Garderose,* des zones 1AUHc+ de *Doumayne* et de *Peyronneau,* la zone 1AUEsc de *La Lamberte* et les parcelles AO 187, 8M 228, 8M 236 et 8P 268 en zone UCb. Concernant l'identification des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer (EBC), quelques parcelles viticoles, ou dont la vigne a été récemment arrachée, apparaissent couvertes par cette protection en totalité ou partie. L'INAO demande que le classement en EBC de ces parcelles ou parties de parcelles soit supprimé. Il s'agit des parcelles cadastrales suivantes : Par ailleurs, sur 21 des 45 communes du territoire, le PLUi inscrit 72 bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dont 64 à destination souhaitée d'habitat. Certains de ces bâtiments sont en ruines et ne semblent pas en état d'être réinvestis (parcelle 2P 17 à Arveyres, parcelles ZB 103 et ZE 80 sur la commune de Le Fieu). Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à	Il est pris note de ces demandes qui seront soumises à la commune pour arbitrage pour modification. Il est rappelé que concernant les changements de destination, l'instruction des autorisations ne se fait pas au moment de l'adoption du PLUi-HD. Le document d'urbanisme ne fait que donner une autorisation préalable	

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'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Enfin, en application de l'article D.112-1-24 du code rural et de la pêche maritime, le projet de PLUi-HD entraine une réduction substantielle des surfaces affectées aux appellations « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion grand cru » sur la commune de Libourne et « Graves de Vayres » pour les communes de Vayres et Arveyres. Il devra être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.112-1-1, alinéa 7 du CRPM. En conséquence, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.	de principe. Chaque projet devra ensuite être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. C'est à ce stade qu'il sera important que toutes les informations utiles à la compréhension du projet soient apportées. La CDPENAF a bien été consultée.	
8- MRAe	23/05/2025	**I. Contexte et objectifs généraux du projet** (…) **A. Localisation et contexte des documents en vigueur** (…) **B. Description du projet intercommunal** (…) **C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur** Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT du Grand Libournais de manière très succincte et générique dans une partie dédiée et au fil des différentes parties du rapport de présentation. Ces développements ne sont pas globalement associés à des données chiffrées ce qui ne permet pas d'expliquer suffisamment la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT en vigueur ou avec le projet de SCoT en cours de révision. Un plan-climat-air-énergie (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie-		

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

		territorial (PCET) en vigueur. L'articulation avec ce document n'est pas abordée. Le rapport de présentation fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sur la période 2022-2027 et aux objectifs des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) recouvrants le territoire et plus particulièrement le SAGE Nappes profondes de manière proportionnée. **La MRAe recommande de mieux démontrer la cohérence du projet de PLUi-HD avec les documents de rang supérieur à partir de données chiffrées et par la présentation de prescriptions inscrites dans le PLUi-HD répondant aux objectifs et orientations qui s'imposent à lui pour assurer la bonne information du public.** **D. Principaux enjeux** (…) **II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement** **A. Qualité générale et accessibilité du document** Globalement le dossier détaille l'ensemble des thématiques environnementales et apporte les illustrations nécessaires. Toutefois, les synthèses par thématiques mériteraient de contenir les données chiffrées importantes pour une plus grande lisibilité du projet intercommunal. La qualité du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement semble assurer une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux du territoire. Cependant, le dossier ne précise pas les conditions de réalisation des investigations menées sur le terrain ce qui affaiblit la robustesse de l 'état initial et des mesures	Il est rappelé que le PLUi-HD découle et décline ses orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, qui est lui-même un document d'urbanisme de portée supérieure et qui a un rôle intégrateur vis-à-vis des autres documents. Le PLUi-HD assure donc la démonstration de sa cohérence.	

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'évitement-réduction des incidences sur l'environnement mises en place dans le PLUi-HD. **La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement par des explications sur le processus d'identification des enjeux environnementaux du territoire en particulier par la présentation des méthodes précises d'investigations mises en place.** L'ensemble des indicateurs retenus pour le suivi de la mise en oeuvre du PLUI-HD n'ont pas de valeurs cibles. Certaines valeurs initiales manquent également. Il conviendrait le compléter le dossier en ce sens. **B. Qualité de l'évaluation environnementale** **1. Diagnostic, élaboration de l'état initial et perspectives d'évolutions** (…) Avec 34 460 emplois, la CALI constitue le deuxième pôle d'emploi départemental derrière Bordeaux Métropole (458 000 emplois). Le tissu économique est composé majoritairement de petites unités dans le secteur des services. Le diagnostic contient un état des lieux des zones d'activités économiques, des zones commerciales et des équipements publics et privés bien détaillés et illustrés. Toutefois, ce travail n'a pas donné suite à une analyse prospective des besoins en fonciers pour ajuster l'emprise des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur et répondre aux éventuels besoins fonciers exprimés par les exploitants agricoles pour développer leurs activités. **La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique par une étude des besoins en fonciers de l'ensemble des acteurs économiques du territoire pour le développement de leur activité afin d'ajuster finement les périmètres des zonages du futur PLUI-HD.**	Autant que possible des informations complémentaires seront apportées, toutefois le tome 4 associé aux annexes des investigations terrains apportent habituellement l'étendu des données qui permettent d'assurer la bonne mise en œuvre de l'évaluation environnementale du projet. Il est précisé que les valeurs initiales non indiquées sont des données non disponibles. Concernant les valeurs cibles, il est proposé de rajouter une colonne dans le tableau des indicateurs avec cette valeur. Il est précisé qu'il est parfois difficile de définir une valeur quantitative, donc cela peut être substitué par une valeur qualitative. Autant que possible des contributions supplémentaires seront apportées au dossier de manière à mieux expliciter la stratégie de développement économique déclinée dans le projet de PLUi-HD. Les acteurs économiques à venir ne sont pas connus. Par ailleurs, ce travail de recensement des besoins fonciers a été réalisé au travers d'échange avec les élus communaux qui ont fait remonter les projets dont ils avaient connaissance.	RAPPORT DE PRESENTATION RAPPORT DE PRESENTATION RAPPORT DE PRESENTATION

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. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Trois trajectoires de développement démographique du territoire ont servi de base de réflexion à la construction du PADD à l'horizon 2037 :

- une trajectoire basse, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,5 % correspondant à une moyenne du niveau de croissance démographique sur la période 2010-2021. Elle conduit à un gain de population de 5 853 habitants et un besoin de 4 952 logements ;
- une trajectoire médiane, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,75 %, trajectoire intermédiaire entre l'hypothèse basse et celle du SCoT. Elle correspond globalement à ce qui s'est passé sur la période 1968-2021. Elle induit une augmentation de 8 901 habitants et une production de 6 477 logements ;
- une trajectoire haute, correspondant à celle du SCoT en vigueur, avec une variation moyenne annuelle de population de 1 %. Le gain de population estimé est de 12 035 habitants et la production de logements associée est évaluée à 8 012 logements.

Les projections démographiques à l'horizon 2037 varient ainsi pour atteindre une population comprise entre 100 742 et 106 924 habitants.

Le PADD fixe un objectif de 0,65 % par an de croissance démographique et affiche les trajectoires étudiées. Le scénario retenu est clairement expliqué. Il prévoit un taux de croissance de 0,3 % par an, décliné par commune, pour atteindre un taux plafonné à 0,65 % dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi-HD sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées.

Cela se traduit selon le dossier par un besoin de 3 050 logements pour atteindre 5 900 logements d'ici 2037 si les conditions ci-dessus sont réunies. La répartition par commune est précisée dans le dossier (projection de base sans

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

amélioration de la situation de la ressource en eau et avec amélioration complète). Cette répartition évoluera au fur et à mesure des améliorations de la gestion de la ressource en eau, en cohérence avec les orientations du SCoT et le PLH.

3. Démarche ERC

Le projet de PLUi-HD identifie 126 zones à urbaniser. Les inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur l'ensemble de ces zones ont permis d'identifier plusieurs espèces protégées. Toutefois, la caractérisation de chaque zone reste incomplète en l'absence d'investigations sur certaines espèces comme les avifaunes, les chiroptères ou encore les lépidoptères. Il en est de même pour l'identification des zones humides. Des compléments d'inventaires sont mentionnés dans le dispositif de suivi du projet de PLUI-HD. En l'absence de données d'inventaires complètes, le niveau d'enjeu des futures zones à urbaniser n'est pas estimé. Dès lors, les choix d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs concernés ne peuvent être justifiés par une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante.

La MRAe demande de réaliser l'ensemble des investigations nécessaires pour caractériser à minima les secteurs ouverts à l'urbanisation, préalable indispensable à la mise en oeuvre d'une séquence éviter-réduire-compenser menée à son terme garantissant un projet de moindre impact environnementale.

De plus, lorsque des investigations sont réalisées et permettent d'identifier des espèces protégées révélant des enjeux de biodiversité importants comme sur les communes de Bayas (Figure 13 page 25 annexe investigations) ou de Cadarsac, (Figures 32 et 33, pages 37 et 38 annexe investigations), la recherche d'évitement n'est pas mise en oeuvre.

La MRAe recommande pour chaque secteur ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain révélant des sensibilités environnementales importantes de mettre en oeuvre une séquence éviter-réduire-compenser aboutie en priorisant la recherche de l'évitement.

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. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-HD

A. Consommation d'espace et articulation avec la production de logements

Entre 2011 et 2020, selon une méthodologie présentée dans le dossier, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été de 490,51 hectares dont 230,10 hectares pour l'habitat, 69,75 hectares pour les activités économiques et 190,66 hectares pour autre vocation.

Après déduction des 95,20 hectares déjà consommés sur 2021-2025, la collectivité projette sur la période 2025-2037, une consommation d'espaces NAF de 222,65 hectares dont 121,93 hectares pour les activités économiques, 90,50 hectares pour l'habitat et 14,45 hectares pour les équipements.

Ce bilan ne comptabilise pas les zones à urbaniser fermées 2AU représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues. La MRAe signale qu'aucun projet d'envergure nationale ou européenne n'est identifié pour l'heure sur le territoire de la CALI justifiant de ne pas prendre en compte les surfaces consommées par ces projets dans le calcul de la consommation d'espaces NAF du PLUi-HD.

La MRAe recommande en application de la loi Climat et Résilience de présenter un décompte exhaustif des consommations d'espaces NAF projeté à l'horizon 2037. Elle recommande en particulier de prendre en compte l'ensemble des surfaces susceptibles d'être urbanisées dans le cas où les taux de rendement du prélèvement en eau potable et l'amélioration du traitement du rejet des eaux usées sont assurées.

La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine prévoit un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 52 % entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021 pour 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

		L'étude de densification identifie un potentiel brut de 13 576 logements abaissés à 8 283 logements puis à 4 141 logements, en application d'un taux de rétention. Toutefois, le rapport de présentation, retient un potentiel brut de 8 052 logements en zones urbaines sur 385 hectares et de 1 324 logements en zones à urbaniser sur 60,10 hectares, soit un total de 9 381 logements. Après application d'un coefficient de rétention sur les zones urbaines, le potentiel total de production de logement est estimé à 6 934 logements dont 5 606 logements en zones urbaines, et 1 324 logements en zones à urbaniser. Il conviendrait de présenter une programmation de production de logement basé sur l'application d'une rétention foncière issue d'une étude plus approfondie. Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Cet objectif paraît incohérent avec le potentiel de production affiché en incluant la rétention foncière. Cet objectif est décliné par commune. Toutefois, le rapport de présentation n'explique pas la traduction de cette mesure sur la consommation d'espaces fonciers. **La MRAe recommande d'expliquer la traduction opérationnelle sur la consommation d'espaces NAF de la répartition de la production de logements dans la mesure où le rendement du prélèvement en eau potable est amélioré d'ici 2037.** L'étude de densité pour les activités économiques identifie un potentiel constructible au regard des documents d'urbanisme en vigueur d'environ 128,76 hectares dont 121,93 hectares d'espaces NAF. Le projet de PLUI-HD mobilise 12,38 hectares supplémentaires d'espace NAF pour atteindre 141,14 hectares. 85 hectares sont destinés aux zones d'activités économiques (ZAE) stratégiques dîtes d'intérêt Grand Libournais (en particulier à destination de la ZAE « Camparian » sur 15 hectares sur la commune de Vayres et de la ZAE « Eygreteau 2 » sur 19 hectares sur Coutras) et 35 hectares pour les autres	Ces explications seront apportées en s'appuyant sur les contributions récentes des syndicats des eaux.	RAPPORT DE PRESENTATION

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

		ZAE. Cependant, aucune étude prospective sur le besoin en fonciers économiques est apportée pour justifier le maintien de l'ensemble des zones à urbaniser à vocation dans les documents d'urbanisme existants. Le rapport de présentation contient une répartition par commune de l'enveloppe foncière à vocation économique sans faire le lien avec l'armature économique définie dans le SCoT du Grand Libournais. Les besoins en matière d'équipements publics sont estimés à 14,45 hectares. Le dossier mériterait de décrire les projets d'implantation envisagés. **La MRAe recommande de justifier le maintien dans le projet de PLUI-HD de l'ensemble des zones à vocation économique afin de ne pas constituer de réserves foncières et afin de privilégier la préservation des espaces naturels et agricoles.** Le rapport de présentation contient une programmation de production de logements au regard de la disponibilité en eau. Ce travail devra être affiné et étendu à l'ensemble des nouveaux secteurs toute destinations confondues. **La MRAe recommande d'intégrer dans le cadre d'une OAP thématique, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau.** **B. Patrimoine naturel, continuités écologiques et zones humides** Le territoire est concerné par plusieurs protections réglementaires et mesures d'inventaires qui attestent sa sensibilité environnementale. À ce titre, le rapport de présentation mentionne la présence de : • 9 sites Natura 2000 ; • 22 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 ; • 5 espaces naturels sensibles (ENS) ; • 2 sites classés ; • 5 sites inscrits ;	Un phasage d'ouverture à l'urbanisation sera intégré pour les communes couvertes par le Syndicat d'Arveyres + Les Eglisottes et Chalaures. Par ailleurs, des restrictions de constructibilité y seront apportées au-delà d'une bande de 15 mètres depuis les emprises publiques des zones urbaines (hors OAP).	OAP + REGLEMENT ECRIT

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 réserve de biosphère du bassin de la Dordogne. D'après le dossier, le PLUi-HD classe les sites Natura 2000 du territoire en sous-secteurs naturel ou agricole protégés Np ou Ap. Ces zonages présentent une constructibilité extrêmement limitée. En outre, le classement Np intègre une bande tampon de dix mètres de part et d'autre des cours d'eau. Certains de ces habitats font l'objet d'une protection supplémentaire, via un classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC) ou « Espace naturel ou paysager à préserver » au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, des dispositions prises au sein du règlement (gestion des eaux usées et pluviales) ainsi que des principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (création de haies, cheminements doux...) participe à la préservation des sites Natura 2000. Cependant, certaines emprises de secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (par exemple : OAP « Le Graveyron » à Izon et OAP « rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle) recoupent des parties de sites Natura 2000 qui ne sont, dès lors, pas classés en sous-secteurs Np ou Ap mais en zones urbaines. Leur protection est assurée par leur identification en « espaces verts » dans les OAP concernées. Cette protection n'est pas adaptée à la sensibilité des milieux concernés ayant conduit à leur désignation comme site Natura 2000. **La MRAe recommande de reprendre la mise en oeuvre de la séquence éviter-réduire-compenser afin d'assurer une protection stricte de l'ensemble des éléments constitutifs du site Natura 2000.** Certaines zones humides identifiées lors des investigations sur le terrain ont été classées en zone urbaine sans protection réglementaire. Ainsi, sur la commune de Coutras, le secteur « Croix Rouge » est prévu sur une zone humide, identifiée par ailleurs comme réservoir de biodiversité important de par le continuum boisé constitué. L'absence de mesures de protection se rencontre également sur les communes de	Les zones Natura 2000 sont bien à éviter et le site évoqué de Graveyron n'est pas classé en zone constructible mais en secteur protégé Np même si celui-ci figure dans le périmètre d'OAP. Pour le site rue Paul Valéry, une modification de zonage va être apportée même si le site natura 2000 n'est pas impacté.	ZONAGE

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

		Lapouyade (OAP secteur «Peuchaud») et de Cadarsac (OAP secteur «Pinçon»). **La MRAe recommande de s'assurer que l'ensemble des zones humides identifiées à l'issue des investigations menées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et couverts par une OAP sont protégées réglementairement en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.** **C. Ressource en eau et milieux aquatiques** L'eau potable alimentant le territoire de la CALI est puisée essentiellement par 15 forages en nappe déficitaire « Eocène centre » qui fait l'objet d'une attention soutenue et spécifique traduite dans le SAGE « Nappes Profondes ». Les cinq autres forages prélèvent dans les nappes du « Campano-Mastrichien ». Six syndicats (SIEPA Nord Libournais, SIEPA Vallée de l'Isle et de la Dronne, SIEPAVID regroupant les trois secteurs Vallée de la Dronne, Vallée de l'Isle et Eglisottes-et-Chalaures, SIEPA Région d'Arveyres, SIEPA Est Libournais et SIEPA CALI) assurent la gestion de la ressource en eau potable au sein de trois unités de gestion. Selon l'état initial de l'environnement, globalement, le volume consommé sur l'ensemble du territoire est trop important malgré l'application de nouveaux arrêtés préfectoraux portant autorisation pour les volumes maximums prélevables sur la ressource en eau brute, exécutoires depuis début 2023. Ce constat masque des situations différentes selon les syndicats. Ainsi, seuls les volumes prélevés dans les SIEPA Nord-Libournais et CALI respectent les autorisations réglementaires. Le rapport de présentation contient une estimation des besoins projetés pour l'accueil d'une nouvelle population, le développement économique et d'équipements publics et privés (Unité de Sécurité civile notamment). Il apparaît que les capacités résiduelles sont insuffisantes au regard des données de prélèvements observées sur la ressource en eau en 2023 et le développement projeté en 2037.	Une vérification a déjà été faite, et l'évaluation environnementale en témoigne.	

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 annuel potentiel total estimé à l'horizon 2037 (m3/an)	Taux de sollicitation observé en 2021 sur la ressource AEP (%)	Capacité résiduelle de prélèvements sur les eaux brutes (m3)
GEPA du Nord Libournais	69 543	92,6	89 243
SIAEPAVID	179 280	95,4	96 191
SIAEPA de la Région d'Arveyres	126 186	105,3	0
SIEA Est Libournais	1 139	101,9	0
CALI	122 781	87,5	332 656

Estimations de la disponibilité en eau à l'horizon 2037 sur la CALI (source : Rapport de présentation, page 78)

En conséquences, le projet de PLUI-HD prévoit plusieurs mesures pour améliorer la disponibilité en eau potable :

- un développement urbain échelonné dans le temps par le classement en zones à urbaniser fermées 2AU ;
- le développement urbain regroupé ;
- la récupération des eaux pluviales .

En outre, il est indiqué que des mesures sont déjà engagées par les syndicats visant à réduire les fuites des réseaux, diminuer la consommation d'eau potable par la sensibilisation et les pratiques hydro-économes, la télésurveillance, la mise en place de nouvelles ressources et la recherche de ressources de substitution.

Toutefois, le projet de PLUI-HD permet dès son adoption l'urbanisation de plusieurs secteurs classés en zone à urbaniser 1AU ou U, alimentés par des syndicats déficitaires (SIEPAVID secteur Eglisottes-et-Chalaures, SIEPA Région d'Arveyres et SIEPA Est Libournais).

Par ailleurs, les perspectives de développement de l'urbain doivent être estimées en prenant en compte l'ensemble des perspectives d'évolution démographiques et économiques des communes adhérentes aux différents syndicats en charge de l'alimentation en eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la CALI dispose de 29 stations d'épuration réparties sur le territoire. Le rapport de présentations contient une estimation des capacités résiduelles des stations d'épuration au regard des projets

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'urbanisation sous OAP qui conclut à la compatibilité du projet de PLUIHD à l'exception des secteurs d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne. En outre, l'étude menée prend en compte ni la totalité de la population attendue (hors OAP Habitat) ni le développement des activités économiques projeté. En l'état, le dossier ne démontre pas le dimensionnement adapté des équipements existants sur le territoire de la CALI. **La MRAe recommande de revoir la programmation de production de logement et de développement des activités économiques et des équipements publics et privés au regard de la disponibilité en eau potable et des capacités résiduelles en matière d'assainissement des eaux usées. Il conviendra également de traduire cette restriction dans le règlement écrit de l'ensemble des zones en application des articles R151-31 et 34 du Code de l'urbanisme.**	Il est décidé de tenir compte de cette recommandation qui corrobore celle des services de l'Etat. Des efforts de planification vont être appuyés sur un panel plus élargi de zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle de la CALi, et ceci de manière renforcée sur la partie du territoire concernée par le SIAEPA de la Région d'Arveyres où les zones 1AUH seront conditionnées à une ouverture d'urbanisation reportée à 6 ans et où une gestion règlementaire plus stricte des capacités de densification va être proposée.	OAP + ZONAGE + REGLEMENT ECRIT
		D. Risques et nuisances Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, et plus particulièrement par le risque inondation dans plusieurs dimensions (débordements de cours d'eau, remontées de nappes et de cave, chemins d'eau et ruissellements des eaux pluviales) et feu de forêt. Le dossier comprend les documents réglementaires et d'information du public. L'analyse des incidences met en exergue que plusieurs projets de développement se juxtaposent avec les cartes d'aléa. C'est plus particulièrement le cas pour un projet de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle (site « Rue Paul Valéry » sur 1,2 hectare pour 26 à 30 logements), en partie en zone rouge et présentant de nombreux autres enjeux en lien avec un environnement contraint (ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». **La MRAe recommande de réinterroger le choix d'urbanisation du secteur de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle compte-tenu des enjeux environnementaux et de son implantation en partie en zone rouge du PPRi, d'autant plus**	Ce secteur comprend deux erreurs dans sa traduction en OAP et zonage qui doivent être corrigées. Il est proposé de caler convenablement les espaces constructibles en tenant compte des enjeux liés aux risques ou à la zone Natura 2000.	ZONAGE + 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

		dans le contexte de changement climatique accentuant les aléas naturels. Le PLUi-HD réglemente la gestion des eaux pluviales en lien avec le futur schéma directeur des eaux pluviales de la CALI. Le territoire est concerné par des nuisances liées aux infrastructures terrestres et la voie ferrée Limoges-Angoulême. Le rapport indique que plusieurs sites destinés à être urbanisés sont concernés par le classement sonore girondin. Ce classement implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie en fonction de la catégorie de celle-ci. Ces informations sont précisées dans le contenu de chaque OAP. Le règlement écrit du PLUi-HD définit des mesures de réduction notamment au regard de l'alignement des constructions par rapport aux voies ou la création d'espaces tampons mais pas dans le document graphique. **La MRAe recommande que les secteurs affectés par le bruit généré par les voies terrestres ou ferroviaires figurent sur le plan de zonage. Il conviendrait de réinterroger le choix d'urbaniser ces secteurs subissant des nuisances sonores.** Le projet de PLUi-HD conduit aussi à juxtaposer avec les espaces productifs agricoles, de nouvelles constructions et notamment d'habitations. Pour prévenir le risque de conflits d'usages, les OAP contiennent des prescriptions visant à intégrer des zones tampon végétalisées. La MRAe relève que le diagnostic agricole met en exergue des difficultés pour les exploitations de s'agrandir. Les justifications apportées mériteraient d'être approfondies au regard du diagnostic agricole et d'une étude d'incidence sur la santé humaine. Dans le cas du maintien des choix de développement, les mesures d'accompagnement sont à traduire dans le règlement du PLUi-HD, compte tenu des enjeux de santé humaine. **La MRAe recommande d'approfondir le choix d'urbaniser les espaces proches des exploitations agricoles et, le cas échéant, de formaliser des mesures d'accompagnement dans le règlement écrit et graphique du PLUi-HD.**	Par ailleurs, l'ouverture de la zone sera conditionnée à une ouverture d'urbanisation reportée à 6 ans. Autant que possible des informations complémentaires pourront être reportées, au risque de rendre illisible les documents graphiques.	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

		E. Changement climatique Dans l'attente de l'approbation du PCAET, le projet de PLUi-HD apporte un cadre réglementaire relatif à la gestion des sites de production d'énergie renouvelables via un secteur naturel Npv. Ce zonage vise à délimiter les installations existantes ou à intégrer les zonages d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. En zones agricoles, les installations de type « agrivoltaïque » sont autorisées. Le PLUI-HD encourage également le recours aux énergies renouvelables sur les bâtis. Le recours aux énergies renouvelables n'est pas prévu en zone Ua correspondant au secteur du centre historique de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne. Le volet « mobilité » qui s'illustre dans le programme d'orientation et d'action (POA) mobilité a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et autres polluants de l'air ainsi que diminuer la facture énergétique. Pour atteindre une baisse des émissions liées au secteur des transports de 2,07 à 1,2 teqCO^2/habitant d'ici 10 ans, plusieurs leviers sont mobilisés dont le projet de RER métropolitain. Ce projet est associé au déplacement de la halte ferroviaire actuelle de Saint-Denis-de-Pile par la création d'un pôle multimodal plus proche du centre-bourg dionysien (zone 2AU). La MRAe relève que la surface de la zone naturelle est de 25 803 hectares. Toutefois, le tableau d'évolutions du zonage ne détaille pas les surfaces des sous-secteurs comme celui Npv. En outre, le dossier n'évoque qu'une zone d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. Par ailleurs, seules les zones couvertes par une OAP ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain, le choix des secteurs Npv reste à justifier comme étant de moindre incidence environnementale. Il convient également de s'assurer que les projets d'énergies renouvelables ne viendront pas consommer d'espaces NAF au sens des textes en vigueur.		

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

		La MRAe recommande en lien avec l'élaboration du PCAET de la CALI de présenter la stratégie énergie-climat associé ou non à un schéma de développement des énergies renouvelables permettant de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'ensemble des enjeux environnementaux. **Elle recommande d'inscrire dans le PLUi-HD les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés en tenant compte du décret du 29 décembre 2023. Il conviendrait de fixer dans le règlement écrit les conditions favorables à l'accueil des installations d'énergies renouvelables et à la sobriété énergétique des constructions.** La MRAe prend note, par ailleurs, des mesures mises en oeuvre pour augmenter la résilience du territoire. Ainsi, le projet intercommunal participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, encadre le choix des essences dans les OAP et favorise l'humidification des sols en milieu urbain par la gestion des eaux pluviales. Ces mesures viennent en complément des autres actions menées pour favoriser la performance énergétique des constructions. **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale** Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD du Libournais, prévoit à l'horizon 2037, un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants par rapport à 2021 pour atteindre entre 100 742 et 106 924 habitants en 2037 sous conditions d'amélioration de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées. Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Toutefois, le projet de PLUi-HD n'intègre pas un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau. Selon le dossier présenté,	L'élaboration du PCAET n'est pas suffisamment avancée à ce jour intégrer des éléments dans 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

		la capacité de production de logements est supérieure au besoin exprimé dans le projet de PLUi-HD ce qui doit être davantage justifié. Au regard des projections démographiques et de développement des activités économiques et des équipements publics, 222,65 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont nécessaires selon le dossier. Cependant, le bilan des consommations d'espaces fonciers projetées ne comptabilisent pas en particulier les zones à urbaniser 2AU à long terme, représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues. Comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable. Cependant, la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. À cet égard, le rapport devra détailler les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants pour l'ensemble des communes et réexaminer les hypothèses de densité retenues. La consommation d'espaces fonciers à vocation économique devra être justifiée. Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard des sensibilités environnementales identifiées d'autant plus que la méthodologie des investigations menées n'est pas suffisamment précisée, La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment déployée et qu'il convient de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser de moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés. La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.		

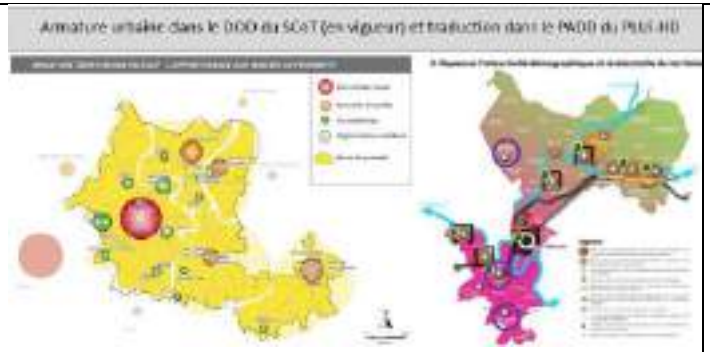
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9- RTE		RTE est le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité français. Dans le cadre de notre mission de service public, nous sommes amenés à maintenir en conditions opérationnelles nos ouvrages électriques, et aussi à transformer notre infrastructure industrielle pour opérer la transition énergétique. Je me permets de vous contacter car nous avons constaté que dans le PLUI en vigueur (de la CALI) certains EBC rentrent dans la zone des servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages électrique RTE. Hors ceci est incompatible. Pouvez-vous prendre cela en compte dans le prochain PLUI, en vous appuyant sur les assiettes de la servitude I4 disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme. Ceci vous permettra de matérialiser ces bandes et donc y retrancher les EBC.	Il sera vérifié qu'il n'y ait pas d'interférence entre la servitude I4 et les EBC positionnés. Le cas échéant cela entraînera une réduction des surfaces en Espace Boisé Classé pour laisser libre la servitude I4.	ZONAGE
10- PETR	27/05/2025	Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CALI projette un accueil démographique en cohérence avec la dynamique du territoire intercommunal, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche des centralités principales de l'agglomération; Considérant que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CALI propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente, notamment en réduisant fortement les surfaces des zones à urbaniser ; **Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe;** **Le Bureau Syndical constate que le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais est compatible avec le SCoT en vigueur.** **En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération 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

PETR – Note technique		**1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire** **1.1 Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain** Si 169,20 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 593,86 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 424 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLUi-HD.** 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 Communauté d'Agglomération 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. **1.2 S'appuyer sur l'armature urbaine** Dans l'armature territoriale du SCoT, les communes de la CALI sont réparties sur plusieurs bassins de proximité (Libourne, Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle) et les principales ont été identifiées en tant que centralités. Le SCoT du Grand Libournais actuel permet aux documents d'urbanisme d'affiner cette armature en proposant des "centralités locales" et le PLUi-HD s'est saisi de cette possibilité en affirmant le rôle de Saint-Quentin-de-Baron et Saint-Ciers d'Abzac, notamment dans son PADD. Le PLUi-HD doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements, prévoyant notamment un accueil prioritaire dans les centralités.		

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 d'inclure la commune de Saint Ciers d'Abzac en tant que centralité repose sur la croissance démographique importante que la commune a connu ces dernières années ; cependant, pour remplir ce rôle, le PLUi devra favoriser l'accueil de services, équipements et commerces de proximité dans cette commune dont le statut est aujourd'hui essentiellement résidentiel et limiter les extensions de l'urbanisation pour l'habitat. Par la fermeture de plusieurs zones AU, le PLUi a su répondre à cet enjeu. **1.3 Répartir les équipements et les services** Les équipements publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.) ainsi que les commerces et services à la population (santé, etc.) trouvent leur place principalement dans les centres-villes/centres-bourgs ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public. Les secteurs d'équipements ont été classés en zones urbaines dédiées (UE) dans le zonage afin de figer leur vocation. Pour autant, le règlement de la zone UE ne semble pas correspondre aux ambitions de la CALI. En effet, ce dernier autorise des sous-destinations qui n'ont pas vocation à être présentes dans les zones UE dédiées aux équipements collectifs et services urbains, lorsqu'elles se situent en dehors ou aux extrémités des enveloppes urbaines.	Il paraît difficile de prendre en considération cette remarque qui n'est pas assez précise pour savoir à quelles zones elle s'applique.	

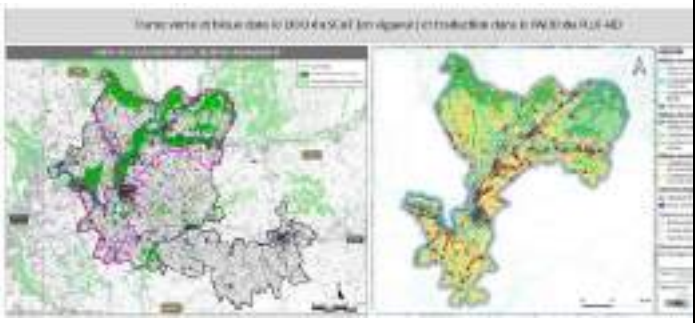
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A cet effet, il paraît nécessaire de réinterroger la délimitation de la zone UE mais aussi les destinations des constructions autorisées dans cette zone.

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.

2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

2.1 Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)



Le rapport de présentation du PLUi-HD indique que plusieurs zones humides ont été identifiées comme dégradées. Il détaille un ensemble d'enjeux pour préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue, fragilisée en de nombreux points du territoire avec des discontinuités écologiques.

Le PLUi-HD a effectué un recensement des continuités environnementales, en particulier le long des ruisseaux et de ce qui peut constituer des réservoirs et corridors de 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

		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 PLUi-HD 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. Sur les zones à urbaniser à court terme (1AU), les enjeux écologiques *in situ* sont majoritairement modérés. Pour autant, sur chaque site couvert par une OAP sectorielle, le PLUi-HD propose des mesures d'évitement et de réduction concourant à minimiser les incidences sur la biodiversité dans le cadre de l'aménagement des sites. Dans cette même logique, pour le réseau hydrographique qui 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 Espaces Boisés Classés sont ainsi utilisés. Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions réglementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des fossés drainants et des ruisseaux, et ce sur l'ensemble des zones du PLUi. Toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture…) à l'eau doit être maintenue. Pour les fossés drainants, noues ou autres non répertoriés dans la cartographie, une distance minimale est à respecter selon la largeur de l'émissaire (crête de berge). Le réseau hydrographique fait ainsi l'objet de mesures de protection adaptées aux enjeux.		

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

		2.2 Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires Le rapport de présentation indique que le territoire de la CALI doit faire face à 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). Les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc…) sont protégées par la mise en place d'une servitude d'Espaces Boisés Classés (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). Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de *« maîtriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication »*. Le rapport de présentation du PLUi-HD produit une analyse paysagère complète traitant des entités paysagères et de leurs caractéristiques, des séquences paysagères le long des principaux axes routiers traversant le territoire (A89, RD 1089 et RD 674), des entrées de ville, etc. en vue de définir les enjeux territorialisés. Cette ambition se retrouve ponctuellement dans les pièces réglementaires du PLUi-HD, notamment par le classement en zones non constructibles des grandes coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT. **2.3 Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles** Le DOO du SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux de justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité 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

		la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. 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. Le rapport de présentation mentionne que le PLUi-HD a choisi d'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 syndicats d'adduction d'eau. Cependant, cette notion de phasage n'apparaît pas dans la traduction réglementaire, laissant penser que toutes les zones 1AU peuvent s'urbaniser en même temps. Le rapport de présentation rappelle que sur les 20 ouvrages captants, seuls 5 évoluent dans un contexte « non déficitaire ». Tous les autres montrent un état déficitaire car liés à la même unité de gestion : « Eocène centre ». Dans une note technique transmise par la CALI le 14 mai dernier, des justifications supplémentaires ont été apportées quant au bilan besoins/ressources. <u>L'approche quantitative :</u> Le scénario de développement démographique retenu par la CALI propose une temporalité comprise entre 2025 et 2037 (12 ans) avec une production de logements comprise entre 3065 logements (fourchette basse sans amélioration de la question de la ressource en eau) et 5886 logements (fourchette haute). Le rapport de présentation du PLUi-HD établit un exposé précis de l'état des réseaux, des programmations des travaux ou actions engagés par les différents syndicats, il établit un bilan besoins/ressources chiffré au regard des ambitions d'accueil	Il est pris note de cette observation. Il est effectivement acté que le PLUi-HD doit apporter un encadrement règlementaire renforcé pour assurer la bonne coordination de l'ouverture à l'urbanisation avec la disponibilité de la ressource en eau potable . De ce fait, des ajustements seront apportés et concerneront le règlement écrit et graphique du PLUi-HD, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les communes concernées.	ZONAGE + REGLEMENT ECRIT + 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

		démographiques (+0,65% de TCAM) et économiques inscrites dans le PLUi-HD. <u>Ainsi, les besoins annuels représentent :</u> - 406 360 m3/ an pour l'accueil de la population supplémentaire - 77 197 m3/ an pour les activités économiques - 15 080 m3/an pour l'accueil de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC à Libourne - aucune estimation pour les équipements à venir ou les projets touristiques Le tableau suivant dresse la synthèse des volumes totaux associés à l'accueil de popula supplémentaire à l'horizon 2037, et ventilés selon les différents maîtres d'ouvrage AEP. | Maître d'ouvrage AEP	Volume annuel global estimé sur la base d'une consommation de 158 L/j/hab	Volume annuel global estimé sur la base de la consommation observée | | --- | --- | --- | | SIEPA du Nord Libournais | 54 488 | 52 203 | | SIAEPAVID | 143 671 | 137 364 | | SIAEPA de la Rapice d'Arveyres | 98 249 | 98 916 | | SIEA de l'Est Libournais | 1 135 | 1 427 | | CALI | 307 209 | 129 493 | | Volume total (en m3/an) | 406 249 | 406 360 | Estimations des volumes associés à l'accroissement de la population, ventilés par maître d'ouvrage AEP Extrait Rapport de Présentation Tome 4 - page 73 Toutefois, la note complémentaire datée du 9 mai 2025, destinée au Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne, mentionne que les projections du PLUi-HD à l'horizon 2037 sont déjà compatibles avec les ressources en eau disponibles sur les territoires gérés par le SIEPA du Nord Libournais et la CALI et seront compatibles avec les ressources en eau disponibles sur les territoires gérés par le SIAEPAVID, le SIAEPA d'Arveyres et le SIEA de l'Est du Libournais, dans le cadre de la mise en oeuvre des plans pluriannuels d'actions présentés par ces syndicats. Cependant, aucun dispositif réglementaire (règlement écrit ou OAP) n'est prévu dans le PLUi-HD pour permettre un développement urbain raisonné lié à l'échéancier de réalisation de ces plans pluriannuels d'actions.	Des compléments d'information sur les dispositions qui seront mises en œuvre sur le Syndicat d'Arveyres et le SIPAVID. Sur cette base, des ajustements seront apportés et concerneront le règlement écrit et graphique du PLUi-HD, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agira effectivement d'assurer la bonne	RAPPORT DE PRESENTATION + ZONAGE + OAP + REGLEMENT ECRIT

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

		On notera que pour répondre à ces enjeux, le règlement du PLUi-HD impose la création, pour tout projet, d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture, afin qu'elles soient utilisées pour des usages ne nécessitant pas le recours à l'eau potable et ainsi réduire la consommation d'eau potable domestique. Le PLUi-HD a également classé de nombreux secteurs en zones 2AU, notamment dans les communes appartenant à un syndicat d'adduction d'eau potable déficitaire. Toutefois, au regard des éléments ci-dessus, la portée de ces dispositifs n'apparaît pas suffisante puisque la capacité de production de logements dans les zones U (5606 logements) est presque équivalente à la fourchette haute de production de logements (5886 logements), et cela sans tenir compte du développement des activités économiques, des équipements également consommateurs de ressource en eau. Pour répondre à ces enjeux, le PLUi-HD a la possibilité de définir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitation (1AUH) en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, trouvant une traduction dans le règlement et les OAP du PLUi-HD (voir le volet habitat de cette note). <u>L'assainissement :</u> La CALI dispose de nombreuses stations d'épurations (STEP), réparties sur l'ensemble du territoire. Le PLUi-HD fait un exposé précis de l'état des réseaux, des programmations des travaux ou actions engagés par les différents syndicats sur l'assainissement collectif. Il a fait le constat d'anomalies importantes pour l'assainissement individuel, notamment des taux de conformité très faibles dans certains secteurs de la CALI. Le règlement du PLUi-HD impose la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes défaillants ou insuffisants pour tout projet d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination ; cela permettra une amélioration des rejets de ces systèmes autonomes.	coordination de l'ouverture à l'urbanisation [illegible] disponibilité de la ressource en eau potable.	

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

		La note technique transmise par la CALI le 14 mai dernier apporte des précisions quant aux capacités des STEP du territoire : Les estimations de rejet d'eaux usées supplémentaires attendues à l'horizon 2037 mettent en évidence, que globalement, l'urbanisation attendue est compatible avec les capacités résiduelles des STEP ; seules 3 STEP présentent des défaillances (Coutras, St Seurin sur l'Isle et Libourne) mais la mise en oeuvre des programmes de travaux permettrait de rendre compatible l'ensemble du projet de PLUi-HD sur ce volet assainissement. **2.4 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels** Le PLUi-HD entend éviter 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 ». Une attention particulière sera portée sur les zones à urbaniser qui sont exposées au risque inondation (sur Saint Denis de Pile et Saint Seurin sur l'Isle) ; sur ces sites l'application du PPRI devra être strictement conforme. Le PLUi-HD souhaite 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. Les zones humides, identifiées et protégées par un zonage Np / Ap ou au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, sont majoritairement préservées. Le PLUi-HD a ainsi permis de préserver 85,4 Ha de zones humides, initialement impactées par des projets de développement urbain. Concernant les enjeux de ruissellement, le règlement impose une rétention temporaire et une infiltration des eaux de pluie à la parcelle ; il permet de demander la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas	Des corrections seront apportées. En particulier à Saint-Seurin sur l'Isle.	ZONAGE +OAP

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

		l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables. Il devrait cependant intégrer, de façon globale et non pas pour une commune (Izon), une règle imposant le recours à des revêtements perméables sur les stationnements créés. Certains sites présentant des enjeux forts en matière de ruissellement font l'objet d'un projet de développement (site de "Camparian" à Vayres, site de "Lavergne" à Lagorce et 2 sites en zone U à Arveyres) : les mesures règlementaires du PLUi-HD devront être à la hauteur des enjeux hydrauliques sur ces sites. **2.5 Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles** La Surface Agricole Utile (SAU) occupe aujourd'hui environ 28 000 hectares soit 49,7% de la surface totale du territoire. Les prairies sont l'occupation du sol dominante et représentent plus de la moitié des surfaces agricoles. Les surfaces viticoles concernent un tiers des surfaces agricoles totales. *Les cas de Libourne, Pomerol et Lalande-de-Pomerol* Le rapport de présentation indique que 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. Les estimations issues de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture de la Gironde, ont permis d'évaluer un besoin en foncier agricole de l'ordre de 7000 ha. Les évolutions des surfaces réglementées dans les documents d'urbanisme actuels par rapport au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet de mettre en avant : - Si un total de 17 970 ha bénéficiaient d'un classement en zones agricoles dans les documents d'urbanisme communaux, ce sont désormais plus de 25 000 ha qui bénéficient d'un tel classement avec le PLUi-HD ;	Cette suggestion règlementaire sera proposée à l'arbitrage lors des dernières modifications à apporter au PLUi-HD après l'Enquête Publique	

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

		- Dans le même temps, les zones d'extensions potentielles sur les espaces actuellement agricoles ou naturels ont fortement diminué, passant de 435,31 ha à 152,18 ha pour les zones 1AU, et de 194,24 ha à 123,19 ha pour les zones 2AU. Conformément aux prescriptions du DOO du SCoT, les OAP doivent contenir des prescriptions de portée réglementaire pour que des espaces tampon paysagers soient intégrés dans les projets d'aménagement de zone à urbaniser. Ces espaces doivent permettre d'éviter les conflits d'usages et de limiter au maximum l'impact d'une nouvelle urbanisation sur les espaces agricoles (pollution de l'air, des sols, des eaux de ruissellement…) et les risques (départs de feux par exemple). La réciprocité est recherchée, afin de limiter les nuisances générées par les exploitations agricoles sur les zones urbaines (nuisances sonores et olfactives, traitements phytosanitaires…). Ces espaces tampons, végétalisés, participent également à la valorisation paysagère vers ces espaces agricoles. Il conviendra de s'assurer que la traduction règlementaire soit bien présente dans le règlement écrit avec "*Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone …*". <u>Le développement des énergies renouvelables</u>	Il sera apporté ce complément dans le règlement écrit de manière à assurer la compatibilité avec les prescriptions du SCoT.	REGLEMENT ECRIT

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

		A l'issue du travail diagnostic entre la CALI et ses partenaires, le rapport de présentation indique qu'une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en oeuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en oeuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé) se justifie dans le PLUi-HD. Le PLUi-HD identifie des secteurs Apv autorisant les projets de production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter certains critères. **3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie** **3.1 Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins** Le PLUi-HD calcule un point de départ en 2025 basé sur le TCAM (Taux de croissance annuel moyen) de 2010-2021 soit 94 889 habitants en 2025. Il a été observé un net ralentissement de la population depuis 2015. Ce territoire est marqué par le départ des 15-44 ans et donc un vieillissement de la population, comme sur l'ensemble du Grand Libournais. La CALI compte **46 789 logements** au total en 2021 selon l'Insee. Pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, le Programme d'Orientation et d'Action (POA) "Habitat" (ex volet PLH) envisage la production de 492 logements neufs par an, ce qui est compatible avec le SCoT en vigueur. Le PLUi-HD a établi un tableau programmatique de la production de logements avec deux hypothèses : l'une sans amélioration de la ressource en eau, l'autre avec une amélioration complète (fourchette haute). Sans amélioration de la ressource, la production de logements projetée est 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

		3065 logements sur 12 ans, soit 255 logements/an. Sinon, elle serait de 5886 logements. Par ailleurs, la répartition spatiale de la production de logements au regard de l'armature urbaine de la CALI respecte les préconisations du SCoT actuel, imposant 65% de la production dans les centralités et ce, quel que soit le scénario programmatique. Considérant les travaux menés par les syndicats d'adduction d'eau, quant à l'optimisation des réseaux et les efforts de réduction de consommation d'eau potable, il serait opportun de corréler la production de logements aux ressources actuelles et futures en affichant un phasage des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU). En effet, le potentiel d'accueil de nouveaux logements dans le PLUi-HD est estimé à 6934 logements (rétention foncière incluse) dont 1324 logements dans les zones 1AU (page 270 tome 3 du RP) alors que le POA "Habitat" envisage la production totale de 5886 logements neufs. Concernant les objectifs de réalisation de logements sociaux, le PLUi-HD déploie plusieurs outils réglementaires afin d'atteindre les objectifs SRU malgré la contrainte de la ressource en eau qui pèse sur les communes assujettis à ces obligations (particulièrement Vayres et Izon) : proportion systématique de logements sociaux fixée dans le règlement écrit, des servitudes de mixité sociale (plan de zonage) et des OAP sectorielles pour assurer un certain pourcentage de logements locatifs sociaux. Le PADD et le volet Habitat du PLUi-HD visent ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment à assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, à favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces. Le PLUi-HD incite à la diversification de la taille des logements en fonction des besoins, selon la typologie des ménages. Cependant, on observe que les ménages les plus importants (4 personnes et plus) ne représentent que 16% des ménages et que le parc de logements est composé à 70% de logements T4 et T5+ ; pour autant, le PLUi-HD projette que 30% des	Les contributions récentes apportées par les syndicats des eaux (en particulier ceux d'Arveyres et du SIAEPAVID) vont permettre d'instaurer un meilleur phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation en fonction de la ressource en eau disponible.	ZONAGE + OAP + REGLEMENT ECRIT

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 soient des T4 et T5. Afin de mettre en adéquation les besoins des ménages avec l'offre déjà existante, la part dédiée aux plus grands logements pourrait être diminuée. Le PLUi-HD a identifié 64 constructions comme pouvant changer de destination vers de l'habitat ; Le PLUi-HD doit compléter cette liste en indiquant si les réseaux au droit de ces bâtiments sont suffisants, si le changement de destination n'entraînera pas de conflit d'usage avec les exploitations voisines et préciser le nombre de logements potentiellement créés par ces changements sur des bâtiments existants. A noter que ces compléments d'explications devraient également être fournis pour les autres types de projets de changement de destination (hébergement touristique, etc.). **3.2 Economiser et rationaliser l'usage de l'espace** Le rapport de présentation du PLUi-HD précise que 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 seuils de densité minimum attendus par le SCoT du Grand Libournais. Dans ce cadre, la vitalité des bourgs historiques a souvent été fragilisée. Le PLUi-HD s'appuie sur les données de l'OCS Régionale et propose l'évaluation suivante de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020 : Le PLUi-HD détaille sa méthodologie de définition des enveloppes urbaines au sein de l'"étude densification" qui correspond globalement à la notion de "*périmètre aggloméré*" définie dans le SCoT en vigueur.	A l'appui des travaux et du diagnostic, dont les annexes n'ont pu être intégrées dans la version arrêtée du PLUi, des compléments d'identification de changement de destination seront proposés ainsi que des STECAL relatifs à des projets particuliers en milieu rural.	RAPPORT DE PRESENTATION + REGLEMENT ECRIT + ZONAGE

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle, commerciale	Autre vocation	Total
Bilan avant mise à jour	190,57	51,73	91,47	333,78
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

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-HD a réalisé l'exercice du potentiel de densification, en classant les communes en 3 catégories puis en identifiant 4 cadres de vie (formes urbaines) de façon assez semblable à ce que le SCoT du Grand Libournais avait fait dans son étude sur la division parcellaire. Le PLUi-HD permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ 424 hectares. Les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines (U), à hauteur de 86% des surfaces totales. Au regard du fort potentiel de densification au sein des enveloppes agglomérées, le PLUi-HD peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF… au moins sur le volet « habitat ». Pour conclure, le PLUi-HD propose une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) compatible avec les données de l'OCS Nouvelle-Aquitaine. Entre 2011 et 2021, 490 hectares ont été consommés. En tenant compte de la rétention foncière, l'objectif de réduction est de -52% entre 2021 et 2031 et le PLUi-HD propose une trajectoire ZAN, conformément au SRADDET et à la loi Climat et Résilience. Ainsi, le PLUi-HD prévoit une consommation foncière de 318 ha entre 2021-2037 dont 95 ha déjà consommés (entre 2021 et 2025), soit un restant de 223 ha sur la période du PLUi HD. Les zones 2AU sont soumises à révision et n'entrent donc pas dans la consommation des espaces NAF. Cependant, on note que différentes zones permettant, *in fine*, une nouvelle consommation d'espaces NAF (notamment les STECAL à vocation d'habitat, d'offres touristiques, de loisirs…), n'ont pas été prises en compte dans les projections de consommation foncière du PLUi-HD (rapport de présentation - Tome 3). Quelques oublis sont à relever (cf. exemples ci-dessous) : non prise en compte d'une zone UE à Saint-Seurin-sur-l'Isle et d'une	Des précisions seront apportées pour clarifier ce qui doit être considérés comme STECAL ou non. Etant entendu que seuls les secteurs permettant des constructions nouvelles (hors annexes et extensions) doivent être considérés comme STECAL. Il résultera de cette clarification que le potentiel de	RAPPORT DE PRESENTATION

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 Ne à Sablons ou encore d'une zone UY à Camps-sur-l'Isle, génératrices de consommation d'espaces NAF ; Ainsi les 226 Ha de consommation d'espaces NAF projetée (avec rétention foncière) paraissent sous-évalués. **3.3 Développer et conforter la qualité des espaces bâtis** Le rapport de présentation du PLUi-HD met en avant que le processus de pression foncière grandissant génère une très faible végétalisation des projets d'urbanisation, quel qu'en soit le maître d'oeuvre (privé, public, particulier, …). Le PLUi-HD 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 en participant à la lutte contre les îlots de chaleur. **3.4 Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités**	consommation foncière par le biais de STECAL limité. Une vérification sera faite, mais il convient également de mettre en avant les autres arbitrages relatifs à la ressource en eau vont amener à reclasser des zones 1AU à l'arrêt du PLUi-HD en zone 2AU.	ZONAGE

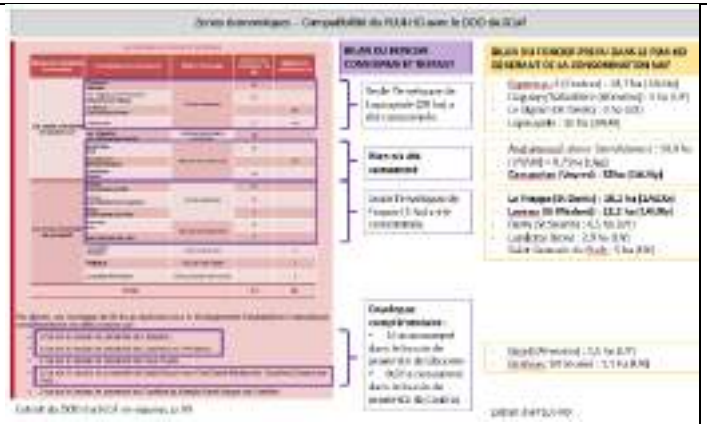
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

		Le rapport de présentation du PLUi-HD souligne que le territoire de la CALI dispose d'une armature ferroviaire qui irrigue une très grande partie du territoire, et est relayée par un dispositif de transport Calibus gratuit. C'est donc une très large proportion de la population qui *in fine* peut profiter du réseau de transport collectif. La CALI prévoit le déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Denis-de-Pile pour la rapprocher du centre-bourg et ses habitants et ainsi de faciliter l'appropriation du réseau ferré par une plus grande proximité de l'équipement. De la même manière, un travail de raccrochement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en oeuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de gares ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce. 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 réglementaires, les schémas d'aménagements proposés favorisent la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche. **4. Conforter l'économie et développer l'emploi** Dans le cadre de la révision en cours du SCoT, le volet économique alimenté par le Schéma d'Attractivité Économique du Grand Libournais permettra d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire et les filières prioritaires sur le territoire à l'avenir. Pour autant, à ce jour, le SCoT de 2016 reste opposable et donc, la compatibilité du PLUi-HD est étudiée dans ce cadre juridique.		

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 rapport de présentation du PLUi-HD précise qu'avec 34 360 emplois en 2021, la CALI constitue le 2ème pôle économique départemental devant la COBAS (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud). Par ailleurs, peu de friches économiques sont identifiées malgré le déclin de l'économie productive (agriculture, industrie) à l'échelle intercommunale. A propos des zones économiques nouvelles, la stratégie de développement, portée par la CALI et déclinée dans le PADD du PLUi-HD, vise prioritairement l'accueil des activités à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de logistique (page 158 du RNT). Ainsi, deux zones classées en 1AUXy sont ciblées afin d'y accueillir des entreprises aussi bien industrielles, artisanales que de logistiques nécessitant des emprises foncières importantes : Camparian à Vayres, sur environ 15 ha (mais 31ha dans les pièces règlementaires du PLUi-HD), et Eygreteau 2 à Coutras, sur environ 19 ha. A noter que ces 2 ZAE ont été fléchées dans le SCoT actuel comme zone d'activité d'intérêt SCoT. Le PLUi-HD justifie que ces deux zones permettent de saisir 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. Dans le cadre du SCoT actuel, il est demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. Pour rappel, le DOO du SCoT de 2016 indique que *"les documents d'urbanisme locaux devront respecter les objectifs fixés par le DOO en matière de mobilisation d'espace d'accueil économique. Le tableau qui suit recense les potentiels urbanisables qui constitueront les nouvelles enveloppes foncières maximales par site identifié, selon qu'il s'agisse d'une extension ou d'une création."*		

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 conclure, 3 ZAE prévues dans le cadre du PLUi-HD ne respectent pas l'enveloppe foncière définie dans le DOO du SCoT en vigueur (cf. extraits ci-dessous) :

- la zone de Camparian à Vayres prévoit 32 ha au lieu des 15 ha prévus dans le SCoT,

- la ZAE de Frappe prévoit 10,2 ha alors que l'enveloppe foncière de 5 ha prévue dans le SCoT a déjà été consommée,

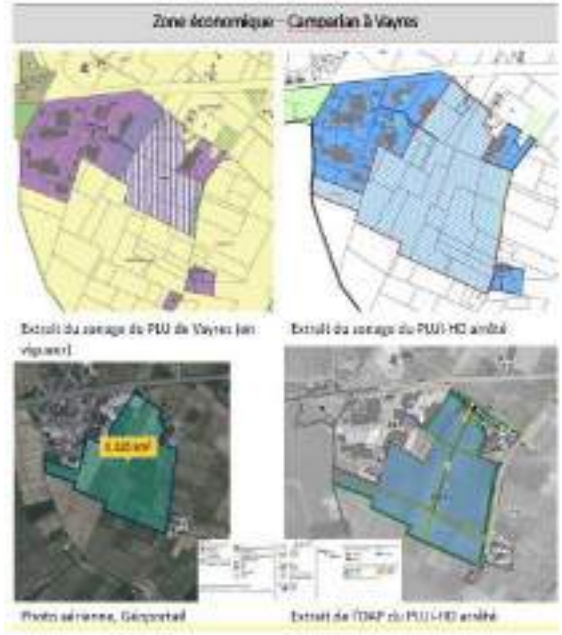
- la ZAE de Laveau mobilise 12,2 ha, soit 4,2 ha de plus que ce qui est prévu dans le SCoT.

Par ailleurs, l'enveloppe foncière complémentaire prévue dans le SCoT permet encore (en déduisant les surfaces consommées ce jour) de mobiliser de l'ordre de :

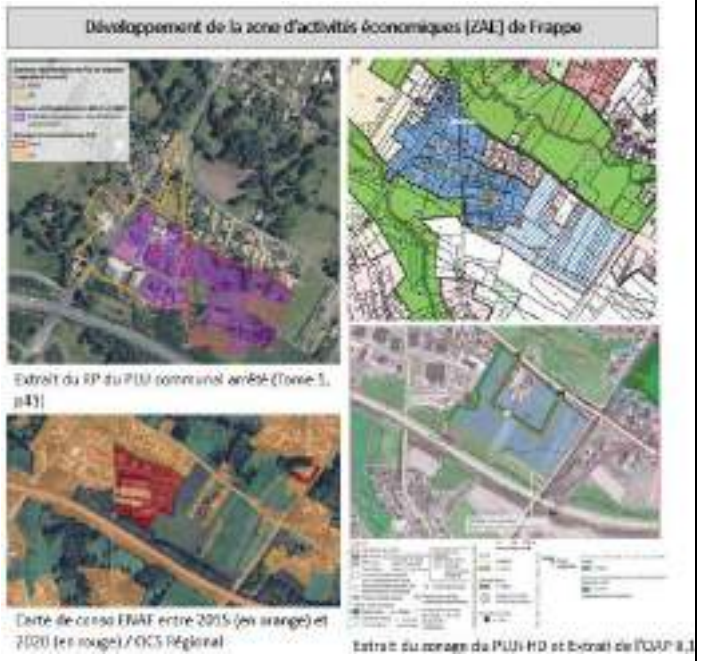
- 5 ha sur le bassin de proximité de Libourne, comprenant la CALI mais aussi la CdC Castillon-Pujols, la CdC du Grand Saint-Emilionnais et la CdC du Fronsadais : 3 ha ont déjà été consommés par l'ouverture de la zone 2AUXc du Haut-Mexant à Saint-Denis-de-Pile en 2017 (modification du PLU) ;

- 5,1 ha sur le bassin de proximité de Coutras/Les Peintures, comprenant la CALI mais aussi la CdC du Grand Saint-Emilionnais : 0,9 ha ont déjà été mobilisés à Abzac en 2020 (élaboration du PLU) ;

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

		- 2 ha sur le bassin de proximité de St Seurin/St Médard, comprenant la CALI mais aussi la CdC du Grand Saint-Emilionnais. Ainsi, globalement, le PLUi-HD ne respecte pas les enveloppes foncières dédiées par sites économiques identifiés dans le DOO sur la zone de Camparian (Vayres) dont “seulement” 15 ha devraient être classés en zone 1AU, sur la zone de Frappe (Saint-Denis-de-Pile) ou encore sur la zone de Laveau (Saint-Médard-de-Guizières) pour lesquelles le PLUI-HD pourrait mobiliser tout ou partie des enveloppes complémentaires restantes. A cet effet, le PLUi-HD n'est, en l’état, pas compatible avec le DOO du SCoT en vigueur sur le volet économique. Pour autant, il pourrait l’être en réduisant les zones 1AU susvisées ou en classant une partie de ces zones 1AU en zones 2AU. <u>La zone de Camparian à Vayres</u> 	Le secteur de développement économique de « Camparian » à Vayres doit faire l’objet d’une correction d’erreur matérielle dans la version arrêtée du projet de PLUi-HD. En effet, comme validé dans le PLU récemment approuvé par la commune, cette zone s’appuiera sur une zone 1AU d’environ 15 ha immédiatement constructible, et d’une zone 2AU non constructible de 15 ha à l’approbation du PLUi-HD. Cette correction sera par ailleurs de nature à lever la réserve émise par la CDPENAF sur la version arrêtée du projet de PLUi-HD.	ZONAGE

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

		La zone de Frappe à Saint-Denis-de-Pile  Le PLUi-HD s'appuie, dans le rapport de présentation (Tome 1), sur l'armature économique issue du Schéma d'Attractivité Économique, co-construit par le PETR avec les EPCI. Conformément à ce schéma, il projette les extensions des ZAE existantes sur des espaces NAF : 55 ha pour les ZAE d'intérêt Grand Libournais, 30 ha pour les ZAE structurantes et de proximité, et 35 ha pour les autres espaces économiques non stratégiques soit une consommation globale d'espace NAF d'environ 120 ha dédiée aux activités économiques dans le PLUi-HD sur les 12 ans à venir (2025-2037). Dans ce cadre, le PLUi-HD devrait être compatible avec le volet foncier économique du SCoT révisé. Toutefois, le PLUi-HD pourrait anticiper l'application des objectifs stratégiques induits par le Schéma d'Attractivité Économique du Grand Libournais. La traduction réglementaire	Le secteur de développement économique de « Frappe » à Saint-Denis-de-Pile doit faire l'objet d'une adaptation en proposant une ouverture mieux phasée dans le temps. Il est ainsi proposé qu'une partie seulement du site soit ouvert à l'urbanisation à court terme, tandis que l'autre partie sera ouverte à plus long terme, ce qui justifie un reclassement en zone 2AU. C'est effectivement par anticipation des débats en cours dans le cadre de la révision du SCoT que le PLUi-HD se projette.	ZONAGE

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

		proposée dans le PLUi-HD (destination des constructions autorisées, ...) pourrait refléter les objectifs qualitatifs définis en fonction de la position de la ZAE dans l'armature économique (ZAE d'intérêt Grand Libournais, ZAE structurante, ZAE de proximité). Enfin, il faut noter que certaines des ZAE sont situées sur des Syndicats d'adduction d'eau potable n'ayant aujourd'hui plus de capacités résiduelles mais des réponses ont été apportées dans la note transmise au PETR. Aussi, le PLUi-HD aurait pu traduire la prise en compte de ces enjeux en proposant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités en fonction de la disponibilité de la ressource en eau dans le règlement écrit ou les OAP sectorielles. <u>A propos du volet commerce</u>, le rapport de présentation du PLUi-HD précise que le taux d'offre commerciale sur la CALI est de l'ordre de 5,8 commerces pour 1000 habitants selon la Base Permanente des Équipements en 2023, soit un niveau similaire à celui de Bordeaux-Métropole. Le rapport de présentation précise ceci : "Entre 2008 et 2021, la surface (en m²) des GMS sur Saint-Denis-de-Pile ou Saint-Seurin-sur-l'Isle a augmenté de +20% à +40%. L'augmentation a été moindre, mais reste notable sur Libourne et Coutras (moins de 20% d'augmentation). Sur les communes de Libourne, Coutras ou Saint-Seurin-sur-l'Isle, la part de l'offre commerciale traditionnelle implantée en centre-ville ne représente ainsi que 45% à 60% de l'offre totale, là où le ratio « idéal » serait situé autour de 60% à 70% (ratio moyen national – ce qui est davantage le cas à Saint-Denis-de-Pile). Certaines communes ont connu un fort développement de GMS « périphériques », comme Les Billaux, Génissac ou Les Peintures. On observe ainsi très clairement une tendance à la diffusion et la périphérisation du linéaire commercial sur les communes traversées (ou à proximité) d'axes routiers majeurs du	Le phasage d'ouverture à l'urbanisation va surtout être mis sur les ouvertures dédiées à l'habitat car il est difficile d'évaluer l'impact des zones économiques sur la ressource en eau potable sans connaître le type d'entreprise qui sera effectivement accueilli.	ZONAGE + 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

		territoire, s'articulant très nettement autour des flux domicile-travail. La CALI présente ainsi des difficultés à maintenir et préserver son offre commerciale traditionnelle dans ses centralités, du fait d'une dépendance manifeste aux flux, et à des navettes domicile-travail très impactantes en matière de consommation et dynamique locale." Ainsi, l'offre commerciale est très fortement développée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. L'enjeu n'est donc pas de créer de nouveaux espaces et le PLUi-HD s'est fixé comme objectifs de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales de centre-ville, de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants ou encore d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante. Le PLUi-HD indique également que le développement de l'offre de services / commerces / équipements en périphérie des centres-villes / bourgs doit être contrôlé de manière à ce que la logique de concurrence ne prenne pas le dessus sur la logique de complémentarité (page 141 du RNT). Le PLUi-HD déclare avoir intégré l'étude du DAACL réalisée par le Cabinet Lestoux dans le cadre de la révision du SCoT. Pour autant, les enjeux déclinés dans le rapport de présentation du PLUi-HD ne trouvent pas de traduction réglementaire. Le DOO du SCoT rappelle que les projets commerciaux devront se développer en cohérence avec l'armature territoriale du Grand Libournais. La typologie ainsi définie permettra de garantir une logique d'équilibre, de complémentarité des équipements et de gestion des flux, à l'échelle du Grand Libournais. Le développement commercial doit ainsi se concevoir et s'harmoniser avec les enjeux de développement globaux de l'armature territoriale du Grand Libournais. Or, la destination *« commerce de détail »* est autorisée dans quasiment l'ensemble des zones urbaines du PLUi-HD ainsi que dans trois zones naturelles (Nl, Nx et Ny) ; ces zones constituent		

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 tissus urbains de centre-ville/centre-bourg mais aussi des tissus pavillonnaires voire des hameaux isolés, ou encore des zones d'équipements publics isolés d'une centralité qui n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activités. Extrait du règlement du PLUi-HD – page 215 / 16 communes concernées par un secteur Nl / 15 communes concernées par un secteur Nx ou Ny Aussi, pour répondre aux objectifs du PLUi-HD et de ceux du SCoT, le règlement du PLUi-HD pourrait définir spatialement les *« périmètres de centralité »* (centre-ville ou centre-bourg) de chaque commune et adapter ses pièces réglementaires en fonction. Le règlement pourrait également mentionner que "*les futurs développements commerciaux devront avoir été précédés d'une analyse préalable des capacités résiduelles, au sein de la centralité concernée par le projet, des autres zones commerciales et des capacités de reconquêtes d'éventuelles friches."* Il convient de rappeler également que le SCoT attire l'attention sur la modernisation/requalification des grandes zones commerciales de périphérie. Il s'agira d'entrevoir les questions d'insertion urbaine et paysagère, les potentiels de mutations à court et moyen terme, les objectifs de mixité fonctionnelle (commerce et habitat par exemple), d'accessibilité… En s'appuyant sur les travaux du DAACL, le PLUi-HD pourrait anticiper l'identification des "SIP connectés" et y traduire la volonté de maîtriser l'urbanisme commercial de périphérie afin de reconquérir les centres-villes/centres-bourgs. Sur le volet touristique, il est prévu que le PLUi-HD 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	Autant que possible, des ajustements seront apportés mais le dossier de PLUi-HD reflète à ce stade les arbitrages obtenus.	

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'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. Le PLUi-HD doit veiller à ce que les projets d'aménagement touristique prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité. Un recensement du petit patrimoine a été effectué et contribue à mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti (et non bâti) emblématique. Les sites géographiques majeurs ainsi que les points de vue majeurs (essentiellement depuis les coteaux boisés) ont été recensés. Le PLUi-HD identifie plusieurs zones (STECAL) dans lesquelles le développement d'activités touristiques, de loisirs, d'hébergements touristiques y est admis. Ces secteurs n'ont fait l'objet dans le PLUi-HD, ni d'une analyse en terme de projection de consommation d'espaces NAF, ni de projection en consommation d'eau potable. Le SCoT attire également l'attention sur les incohérences entre certains zonages à vocation touristique (zones Nk, Nl…) et leurs règlements, avec le zonage et règlement projetés dans les procédures d'évolution de documents d'urbanisme en cours (cf : révisions à objet unique de Coutras et de Genissac). **Conclusion :** **AVIS FAVORABLE** proposé au titre de la compatibilité avec le SCoT en vigueur. Il est recommandé de prendre en compte les remarques détaillées dans la note technique.	Des vérifications seront faites.	ZONAGE + REGLEMENT ECRIT
11- CCI	30/05/2025	Il est acquis que la CALI constitue un moteur économique à l'échelle de la Gironde, mesuré à la fois en termes d'emplois - 34 363 emplois en 2021, soit le second pôle d'emploi du		

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

		département derrière Bordeaux Métropole (INSEE 2021) - qu'en termes de maillage en activités économiques. Ces dernières présentent une réelle diversité, reflet de la position de la CALI à l'interface entre Bordeaux Métropole, polarité tertiaire du département, et les territoires plus ruraux. Nous avons bien noté la volonté affichée de rééquilibrer les pôles économiques du territoire, à la fois en développant de nouveaux sites économiques et en amorçant une requalification de certaines zones d'activités économiques (ZAE) existantes. Cette stratégie nous semble en effet propice à la fois à la redistribution locale des emplois, en renforçant l'offre sur les parties Nord et Sud de la CALI, et à la consolidation du rôle des ZAE existantes par une intensification des usages ou par une recherche de valorisation des sites ne disposant plus de foncier disponible. Dans le même temps, le territoire bénéficie d'une densité commerciale très satisfaisante, propre à répondre aux besoins de la population, bien que davantage portée par les espaces commerciaux périphériques que par les centres urbains. Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi-HD concernant les enjeux commerciaux, ciblés sur la valorisation et la pérennisation de l'offre en centre- ville et la limitation du développement commercial au sein des ZAE nous paraît ainsi sage et opportune. **Zones d'activités économiques (ZAE)** **1. <u>Destination des constructions</u>** Le projet de PLUi-HD a fait le choix de hiérarchiser les ZAE actuelles et futures selon l'armature territoriale esquissée dans le cadre des travaux du SCoT du Grand Libournais. Les ZAE ont été traduites, dans le projet de PLUi-HD, par : - Un zonage UX (artisanat, industrie, commerce de détail) complété par 3 sous-secteurs UXa, UXc et UXy; - Un zonage UY (industrie, commerce de gros, entrepôt) ; - Des sous-secteurs 1AUXx, 1AUXy et 1AUxy1 pour les futurs sites économiques à aménager;		

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 zonage 2AUy, dont les secteurs concernés pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du PLUi-HD et destinés au développement économique. Il nous paraît judicieux d'avoir différencié les vocations économiques des ZAE à travers un zonage UX et UY. La CCI Bordeaux Gironde attire néanmoins votre attention sur une certaine confusion entre l'ambition affichée par certains zonages et leur traduction en matière de destination. C'est notamment le cas pour : - La zone UX : décrite comme « zone d'activités à destination artisanale, industrielle et de commerce de détail », l'industrie y est interdite ; - La zone UY : décrite comme « zone d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt », l'artisanat et le commerce de détail y est autorisé - Le secteur 1AUXy1 : décrit comme « l'accueil d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles », l'artisanat et le commerce de détail y est interdit Afin de faciliter la lisibilité du PLUi-HD et garantir une juste traduction du projet politique le motivant, **nous vous demandons de clarifier les destinations économiques et commerciales des zones dédiées à l'activité économique.** Afin de favoriser la mixité des zones d'activités, objectif affiché par le projet de PLUi-HD, la CCI vous soumet également la proposition d'inclure plus systématiquement des destinations comme la restauration ou certains équipements à destination de loisirs (sportifs, art et spectacle), à ce jour parfois interdites en zone UX, UY ou 1AUXx alors même que les usages projetés sur ces secteurs sont mixtes et que ces nouvelles destinations pourraient desservir les besoins de la population ou des actifs fréquentant ces zones. Ces activités ont également pour intérêt de participer à la valorisation et à l'attractivité des ZAE.	Des vérifications seront réalisées afin de s'assurer de la bonne désignation des destinations autorisées selon les types de zone. Cette suggestion va être effectivement interroger pour assurer une plus grande mixité d'usages de ces zones.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT

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. <u>Volumétrie et implantation des constructions</u> La CCI salue l'effort réalisé en matière de densification des ZAE, se traduisant notamment par une emprise au sol et une hauteur maximale augmentées au sein des ZAE existantes et futures. Les règles telles que rédigées au sein du règlement appellent néanmoins quelques recommandations de notre part. En matière d'emprise au sol, il nous semblerait possible d'augmenter l'emprise au sol du secteur UXy, fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière, jusqu'à 70% - voire également du secteur UXa (60% de la superficie de l'unité foncière). Cette harmonisation par la hausse nous paraît vertueuse dans un contexte de sobriété foncière et correspondre davantage aux besoins des entreprises. Dans le cas de la zone UXy, cette augmentation ne viendrait pas porter préjudice au pourcentage minimal d'espaces de pleine terre, fixé à 15% du terrain d'assiette du projet. En matière de hauteur, certaines règles de hauteur pourraient être travaillées avec davantage de finesse afin de s'inscrire au mieux dans les paysages tout en ménageant une souplesse afin de répondre aux besoins de certaines activités. - La hauteur maximale au sein du secteur UXa est portée à 20 mètres. Or, la zone UCd attenante fixe une hauteur maximale de 7 mètres. Une telle hauteur pour une ZAE nous semble créer une différence de hauteur trop importante avec l'environnement bâti voisin propre à impacter trop fortement les riverains et le paysage. - De la même manière, la hauteur maximale de 15 mètres hors éléments techniques en zone 1AUX semble ponctuellement trop élevée au regard du tissu urbain résidentiel voisin. C'est par exemple le cas à Arveyres sur le secteur du Chemin des Landes. - Concernant les zones UY et 1AUXy, la hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère est portée à 15 mètres, quand la hauteur maximale varie de 17 mètres en zone UY, à 20 ou 23 mètres en zone 1AUXy et 1AUXy1. Nous recommandons, sauf enjeu spécifique, d'harmoniser	Cette proposition semble cohérente et devrait pouvoir être intégrée au règlement du PLUi. Une disposition règlementaire doit pouvoir être ajoutée afin d'assurer une plus grande progressivité dans les hauteurs admises sur les franges des zones économiques attenantes à des zones résidentielles. Une disposition règlementaire doit pouvoir être ajoutée afin d'assurer une plus grande progressivité dans les hauteurs admises sur les franges des zones économiques attenantes à des zones résidentielles.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT

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 règles, et idéalement de les retravailler pour limiter davantage la hauteur maximale tout en ménageant des dérogations permettant d'augmenter ponctuellement les hauteurs. Ces dérogations peuvent par exemple conditionner une hauteur plus importante à un type d'activités, un maximum surfacique ou à une distance minimum aux habitations voisines, et permettraient intégrer la souplesse nécessaire à l'installation d'activités ayant besoin d'une hauteur supplémentaire. **3. <u>Normes de stationnement</u>** Si l'édiction de normes de stationnement communes à l'ensemble des zones permet de gagner en simplicité, des seuils de superficie pourraient être définis pour certaines activités économiques fortement consommatrices de surfaces de manière à mieux s'adapter aux usages réels et favoriser une gestion plus durable de l'espace. C'est notamment le cas pour les entrepôts. **4. <u>Intégration architecturale et paysagère des constructions</u>** Enfin, afin de bonifier le projet de PLUi-HD et de s'inscrire dans l'objectif 2.A. « une requalification des entrées de ville et de territoire » du PADD, nous conseillons d'accentuer davantage l'harmonisation des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au sein des règlements des zones UX, UY et AUXx : en effet, les règles relatives au traitement des façades diffèrent en fonction de la zone considérée. Le règlement pourrait par ailleurs être complété par des préconisations relatives aux gammes colorimétriques des façades, de manière à assurer leur traitement qualitatif et leur insertion dans le paysage. **Commerce**	Cette proposition va être étudiée pour une apporter des adaptations au projet de règlement écrit. Cette proposition va être étudiée pour une apporter des adaptations au projet de règlement écrit. Cette proposition va être étudiée pour une apporter des adaptations au projet de règlement écrit.	

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. <u>Outils mobilisés pour la préservation des commerces de proximité</u> Le projet de PLUi-HD identifie une armature commerciale de centre-ville ainsi que 8 zones commerciales périphériques majeures. Nous notons le recours à la définition de linéaires commerciaux. Cet outil permettant d'éviter le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés nous paraît tout à fait pertinent, d'autant qu'il s'appuie sur des stratégies de préservation du commerce déjà implémentées sur le territoire à travers des Opérations de Revitalisation Territoriales (ORT). Cependant, dans un contexte où la CALI souhaite limiter les extensions et le développement de zones économiques à vocations commerciales, il nous semble pertinent de mettre en avant les possibilités que le PLUi *offre* en matière d'encadrement des destinations, par exemple par le conditionnement des activités d'artisanat et de commerce de détail à une surface de vente maximale (moins de 300m2 par exemple). L'introduction de ce type de condition permettrait de limiter les risques de développement abusifs de grandes surfaces commerciales au sein des zones d'activités mixtes, lorsqu'il n'est pas souhaité en interdire complètement la destination. **2. <u>Normes de stationnement</u>** Nous attirons votre attention sur l'impact que peuvent engendrer l'application de certaines règles de stationnement sans distinction entre les différentes zones U, et notamment entre centres-villes et zones d'activités : en *effet,* si on retrouve des destinations communes à ces deux types de tissu urbains (artisanat et commerce de détail, bureaux, services...), les conditions d'implantation des places de stationnement ainsi que les surfaces attribuables diffèrent grandement. **Nous vous demandons ainsi d'intégrer des règles différentes en fonction des zones urbaines, dans le sens d'un assouplissement de la**	Cette proposition va être étudiée pour une apporter des adaptations au projet de règlement écrit. Cette proposition va être étudiée pour une apporter des adaptations au projet de règlement écrit.	

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

		norme pour les zones urbaines plurifonctionnelles type centres-villes. **Tourisme** Le PADD du projet de PLUi-HD laisse apparaître en filigrane le souhait d'orienter l'attractivité touristique autour du patrimoine bâti et naturel préexistant, par exemple en favorisant la reconversion de sites touristique ou encore en développant les sentiers et aménagements cyclables propres à découvrir autrement le territoire. Ces orientations trouvent leur traduction à travers la mise en place de zonages spécifiques (UL, Ult, UT, STECAL Nk, Nl, Nt) ainsi que par la définition d'emplacements réservés pour accompagner le déploiement d'aménagements cyclables. Le volet « tourisme » n'appelle pas de remarque de notre part. En conclusion la CCI Bordeaux-Gironde **conditionne son avis favorable à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier, *a minima* de celles apparaissant en gras.** Laurent PUTZ, Responsable du Pôle Data-Études-Projets, se tient à disposition pour toute information complémentaire.		
12- UNICEM	22/05/2025	(…). **<u>Traduction des orientations du Schéma Régional des Carrières dans le projet de PLUi</u>** Pour rappel, en application de l'article L.131-1 12° du code de l'urbanisme, le PLUi de De la CALI devra, via le SCOT du Grand Libournais, être compatible ou mis en compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle-Aquitaine, dont l'approbation devrait intervenir à l'été 2025.		

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

		Pour anticiper la mise en compatibilité, nous invitons le PLUi de la CALI à intégrer dès à présent l'ensemble des dispositions du SRC en étoffant et complétant les rédactions dédiées. Pour information, les documents du projet de SRC sont consultables sur le site Internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. (…) Globalement, le projet de PLUi : - Contient un chapitre « les carrières » au sein de l'état initial de l'environnement, qui mentionne o Les ressources exploitées o Le SRC de Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration o Des cartes de ressources issues du diagnostic du SRC (2018) et du schéma départemental des carrières de Gironde de 2003 o Un état des lieux des sites exploités sur le territoire (carrières en activité et anciennes carrières) - ne contient dans son PADD aucune orientation relative à l'exploitation des carrières et à l'approvisionnement en matériaux - prévoit au règlement un secteur NCa où sont autorisées les carrières et les installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux Ainsi, pour traduire le SRC, le PLUi mérite d'être complété, avec l'appui des documents du SRC, notamment sur les points suivants en priorité : - sur la prise en compte des gisements d'intérêt (cf. mesure 12) o reprendre dans l'état initial de l'environnement la cartographie des GIR/GIN o afficher au PADD un objectif de protection des GIR /N pour préserver un accès futur à la ressource o intégrer les GIR/N sur le règlement graphique, selon l'étendue du gisement, soit via des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code 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

		l'urbanisme, soit via un classement en zones agricoles ou naturelles - sur la prise en compte des besoins en ressources minérales primaires du territoire et des territoires concernés par des flux existants ou à venir, en vue d'assurer un approvisionnement durable des territoires et de répondre aux besoins de ceux-ci, et la prise en compte de la notion de production de ressources minérales primaires (granulats, minéraux industriels, roches ornementales et de construction) au sein du territoire (cf. mesure 14) o compléter l'EIE par une analyse : ▪ des capacités de production actuelles et futures des sites existants sur le territoire et une identification des projets de carrières connus ▪ des besoins en ressources minérales du territoire et ceux des territoires concernés par des flux, à confronter aux capacités de production o intégrer dans le PADD des orientations visant à ▪ évaluer et prendre en compte les besoins futurs en ressources minérales, ▪ identifier les ressources mobilisables localement pour y répondre et assurer un approvisionnement durable des territoires, en intégrant l'aspect logistique, ▪ privilégier un approvisionnement de proximité en pérennisant voire développant l'activité de production de matériaux sur le territoire (cf. scénario du SRC retenu pour le bassin Bordeaux Libourne Sud-Gironde) o Préserver de l'urbanisation les autres gisements (en l'absence d'un enjeu supra), par exemple par un classement en zones A ou N au règlement graphique, et en justifier dans le rapport de présentation	Il n'est pas du ressort du PLUi d'apporter toutes ces informations qui sont déclinées à l'échelle régionale. Il est plus du ressort du SCoT du Grand Libournais d'intégrer ce type d'orientations qui ont vocation à être transposé à une échelle géographique plus élargie que le 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 les ressources minérales secondaires (possibilité de s'appuyer sur les données disponibles de la CERC Nouvelle-Aquitaine) : o Mentionner dans le rapport de présentation les gisements de ressources secondaires (matériaux de déconstruction pouvant être valorisés ou recyclés) o Identifier au règlement graphique par un zonage adapté le foncier disponible pour accueillir les plateformes de transit, de stockage temporaire et/ou de recyclage de matériaux (cf. mesure 35) **<u>Autres remarques sur le projet de PLUi</u>** • <u>Règlement graphique et écrit</u> Pour rappel, « lorsqu'une carrière existante a régulièrement été autorisée par décision préfectorale, le PLU est dans l'obligation d'en tenir compte en délimitant sur le ou les documents graphiques un zonage approprié tenant compte de l'exploitation des sols et en définissant un règlement adapté qui permette la poursuite de l'exploitation » (extrait p 225 du guide sur les dispositions opposables au PLU de mars 2020 du Ministère de la Cohésion des Territoires, confirmé par la jurisprudence). Au règlement du projet de PLUi de la CALI, le secteur NCa correspond au « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où sont autorisées les carrières et les installations nécessaires aux activités d'extraction de matériaux. » Au règlement graphique, nous constatons que le secteur NCa concerne à la fois des sites existants et en projet, mais nous relevons que les périmètres de carrières autorisés par arrêté préfectoral ne sont pas tous délimités en secteur NCa. **Sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation qui remettrait en cause la sécurité juridique du PLUi, nous demandons la prise en compte au règlement graphique par un classement en NCa de la totalité des périmètres autorisés de carrières.**	Il est pris note de cette demande et l'ensemble des parcelles concernées par des autorisations préfectorales seront intégrées en secteur Nca	ZONAGE

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

		De plus, le règlement écrit décrit à tort les secteurs NCa comme des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Pour rappel, c'est l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme qui permet aux PLU de délimiter « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ». Nous vous invitons donc : - à modifier la rédaction du règlement (et des autres pièces concernées) pour faire référence à l'article L.151-34 2 du code de l'urbanisme pour les secteurs NCa, et non à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL - par conséquent à ne pas soumettre les secteurs NCa à l'avis de la CDPENAF prévu à l'article L.151-13 Le règlement écrit du projet de PLUi prévoit « *En secteur Nca, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :* *• L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol.* *• Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières.* *• Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.* *• Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,…). »* Cette rédaction manque de précision quant aux activités connexes présentes en secteur NCa (existantes ou à venir) : installations et constructions liées au traitement, à la transformation, au stockage, au recyclage, à la valorisation, au transit et au négoce des matériaux.	Sur la base de ces éléments, des rectifications seront apportées.	REGLEMENT ECRIT

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

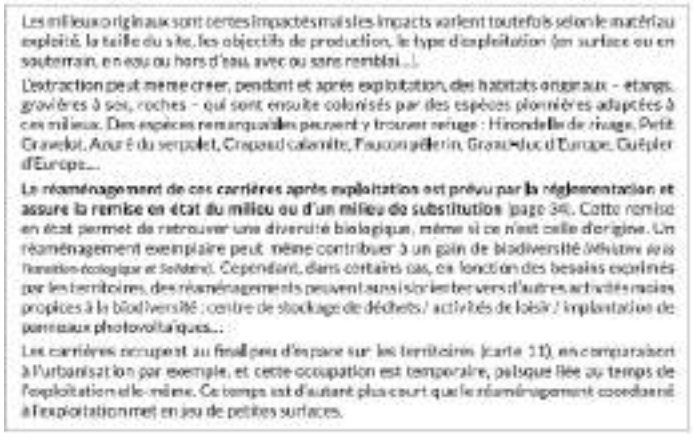
		En effet, la jurisprudence rappelle qu'au sein du zonage ou de la trame « carrière » qui identifie les « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol » (en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme), les activités connexes sont admises mais seulement si le règlement les prévoit expressément (CE, 31 janvier 2020, Commune de Thorame Haute, req. n°416364). **Il apparait donc important que le règlement du PLUi soit plus précis et mentionne clairement que sont autorisés en secteur NCa les installations et constructions liées à l'extraction, au traitement, à la transformation, au stockage, au recyclage, à la valorisation, au transit et au négoce des matériaux.** Cela permettra au PLUi d'être en cohérence avec les activités existantes régulièrement autorisées par arrêté préfectoral. • <u>Etat initial de l'environnement</u> Nous saluons la reconnaissance : - des potentialités offertes au territoire par le réaménagement des anciennes carrières : chais pour le vignoble, plans d'eau pour les loisirs, la baignade, les activités nautiques, sites écologiques, … - de la richesse écologique des carrières en exploitation et réaménagées (ex : ZNIEFF 720030028, 720030059) et leur prise en compte dans les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (ex : carrières souterraines de Villegouge, carrière de Daignac) Cependant, nous déplorons que les carrières soient parfois identifiées comme des menaces (ZNIEFF 540004674). En effet, les carrières peuvent tout à fait être compatibles avec les enjeux de préservation de la trame verte et bleue, voire avoir des impacts positifs et contribuer à leur remise en bon état (apparition d'espèces pionnières sur les sites d'extraction, création d'espaces de biodiversité pendant et après l'exploitation…). Il faut souligner que les impacts positifs des carrières peuvent se constater dès les premiers temps de	Sur la base de ces éléments, des rectifications seront apportées. De fait, la Trame Verte et Bleue (TVB) prend en compte l'état initial des qualités environnementales et écologiques existantes. A moins d'évoquer des sites éventuellement dégradés, une exploitation de carrière ne peut pas présenter une opportunité de valorisation sur cette base.	REGLEMENT ECRIT

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'exploitation, sans attendre la fin de l'exploitation et son réaménagement, qui est d'ailleurs coordonné à la phase d'exploitation (obligation réglementaire).

Ainsi pour exemples :

- le rôle des carrières en termes de biodiversité est reconnu par le PLUi lui-même (cf. ci-dessus)
- la stratégie régionale de la biodiversité de Nouvelle-Aquitaine reconnaît les apports des carrières, cf. extrait ci-dessous :



Les milieux originaux sont certes impactés mais les impacts varient toutefois selon le matériau exploité, la taille du site, les objectifs de production, le type d'exploitation (en surface ou en souterrain, en eau ou hors d'eau, avec ou sans remblai...).

L'extraction peut même créer, pendant et après exploitation, des habitats originaux - étangs, gravières à sec, roches - qui sont ensuite colonisés par des espèces pionnières adaptées à ces milieux. Des espèces remarquables peuvent y trouver refuge : Hirondelle de rivage, Petit Gravelot, Azuré du serpolet, Crapaud calamite, Faucon pèlerin, Grand-duc d'Europe, Guêpier d'Europe...

Le réaménagement de ces carrières après exploitation est prévu par la réglementation et assure la remise en état du milieu ou d'un milieu de substitution (page 34). Cette remise en état permet de retrouver une diversité biologique, même si ce n'est celle d'origine. Un réaménagement exemplaire peut même contribuer à un gain de biodiversité (Ministère de la Transition écologique et Solidaire). Cependant, dans certains cas, en fonction des besoins exprimés par les territoires, des réaménagements peuvent aussi s'orienter vers d'autres activités moins propices à la biodiversité : centre de stockage de déchets / activités de loisir / implantation de panneaux photovoltaïques...

Les carrières occupent au final peu d'espace sur les territoires (carte 11), en comparaison à l'urbanisation par exemple, et cette occupation est temporaire, puisque liée au temps de l'exploitation elle-même. Ce temps est d'autant plus court que le réaménagement coordonné à l'exploitation met en jeu de petites surfaces.

- en Nouvelle-Aquitaine, le Conservatoire d'Espaces Naturels gère plus de 700 ha d'anciennes carrières reconnues comme espaces riches en termes de biodiversité

De plus, les démarches menées par la profession témoignent également de son implication en faveur de la biodiversité :

- nombreux partenariats entre les sites de carrières et des associations de protection de la nature, permettant la réalisation d'inventaires (ex : suivi des oiseaux – cf. plaquette « Oiseaux des carrières » sur le site de la LPO), d'aménagements ou adaptations de la production (sur conseils des associations), réalisation de chantiers nature…
- existence depuis 1992 d'une Charte Environnement des industries de carrières

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

		(désormais nommée Cap Environnement), et d'un label RSE sectoriel. Il s'agit de 2 démarches volontaires à laquelle adhèrent de nombreuses carrières, et visant à suivre un chemin de progrès en matière de prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable. Le niveau atteint est régulièrement vérifié par des auditeurs indépendants. o Plaquette « Les carrières, une opportunité pour la biodiversité en Aquitaine » o Synthèse « Carrières et biodiversité » • <u>Consommation d'espace / artificialisation</u> A plusieurs reprises dans le dossier de PLUi (exemple p 362 du diagnostic, pièce 1.1), les carrières sont identifiées ou mentionnées comme des surfaces artificialisées ou consommatrices d'espace, ou relevant des « espaces urbanisés », ce qui, pour rappel, est contraire au cadre juridique actuel : - les décrets n° 2022-763 du 29 avril 2022 et n°2023-1096 du 27 novembre 2023 classent les carrières (« surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation ») comme des **surfaces non artificialisées** (cf. tableau annexé à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme) - le guide du ministère "Fascicules de mise en oeuvre de la réforme ZAN" (téléchargeable ici : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/fascicules-zan) indique explicitement que les carrières ne sont pas consommatrices d'ENAF, cf. extrait 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

Les carrières et les mines

En raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines et les bâtiments leur étant directement nécessaires ayant vocation à disparaître in fine n'ont pas vocation à être comptabilisés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). Les données de consommation d'espace issues des « fichiers fonciers » ne prennent pas en compte les carrières et les mines dans cette consommation. Ainsi, l'ouverture de carrières ou de mines n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF. Ces espaces ne justifient donc pas de retraitement.

- le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine en vigueur exclut également des carrières des activités artificialisantes ou consommatrices d'espace.

Ce point sera vérifié.

Ainsi, sauf à commettre une erreur manifeste de droit qui fragiliserait le PLUi, les carrières doivent être exclues de toutes les rédactions liées à l'artificialisation et la consommation d'espace.

- <u>Volet « carrières » de l'état initial de l'environnement (p 292 et suivantes)</u>

Ce point sera vérifié.

Nous vous invitons à mettre à jour ce chapitre, notamment les arrêtés préfectoraux et les ressources issues du schéma régional des carrières (qui devrait être approuvé avant l'approbation du PLUi).

Conclusion

Les choix opérés par la collectivité au travers de son document d'urbanisme, vont générer des aménagements, des infrastructures, de l'habitat… Par conséquent, il est de sa responsabilité d'anticiper les besoins en matériaux de construction que ses choix entraineront, de prendre les dispositions pour s'assurer que ces besoins soient satisfaits,

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

		mais aussi de s'inscrire dans un contexte plus global (intégrant les territoires voisins), étudié dans le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle Aquitaine en cours de finalisation, qui doit être traduit dans le SCOT dans un rapport de compatibilité et décliné dans le PLUi de la CALI. Ainsi, l'UNICEM Nouvelle-Aquitaine considère qu'il est nécessaire d'apporter certaines modifications au projet de PLUi de la CALI, en premier lieu du règlement graphique et écrit, pour une prise en compte satisfaisante et sécurisée, notamment juridiquement, de l'activité de carrières et matériaux et une bonne traduction du projet de schéma régional des carrières.		
14- Vinci Autoroute	27/05/2025	Nous avons pris connaissance de l'arrêt de révision du PLUi-HD de la CALI. Les communes de Arveyres, Libourne, Les Billaux, Saint Denis de Pile, Abzac, Saint Médard de Guizières, Camps sur l'Isle, Saint Sauveur de Puynormand, Puynormand, Saint Seurin sur l'Isle, Gours, sont en effet traversées par l'autoroute A89 concédée à ASF. Or, pour permettre une exploitation adéquate de l'ouvrage autoroutier et son adaptation dans le temps (adaptation à l'évolution du trafic, à l'évolution de la demande de nos clients et des normes de sécurité et environnementales), il importe que les documents d'urbanisme prennent en compte la présence de l'autoroute. C'est la raison pour laquelle nous vous adressons nos observations sur le projet de PLU : **1. <u>La juste définition de l'assiette foncière de l'autoroute</u>** Le Domaine Public Autoroutier de l'A89 Concédé à ASF (DPAC) sur votre territoire est un domaine délimité par décision ministérielle		

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°9.A89.07.525 du 13/11/2007 pour la commune d'Arveyres - n°9.A89.07.553 du 05/11/2007 pour la commune de Libourne - n°644/01 du 20/04/2009 pour la commune de Les Billaux - n°645/01 du 20/04/2009 pour la commune de Saint Denis de Pile - n°704/01 du 04/11/2010 pour la commune d'Abzac - n°646/01 du 20/04/2009 pour la commune de Saint Médard de Guizières - n°647/01 du 20/04/2009 pour la commune de Camps sur l'Isle - n°648/01 du 20/04/2009 pour la commune de Saint Sauveur de Puynormand - n°649/01 du 20/04/2009 pour la commune de Puynormand, - n°650/01 du 20/04/2009 pour la commune de Saint Seurin sur l'Isle - n°9.A89.07.552 du 04/10/2007 pour la commune de Gours Les emprises du DPAC ne se limitent pas au seul tracé de l'autoroute. Le DPAC peut comprendre également des aires de repos ou de service avec présence d'enseignes commerciales, nos locaux d'exploitation, les logements d'astreinte de notre personnel, ou encore des emprises pour projets d'aménagements ultérieurs. Afin que les habitants visualisent bien le Domaine Public Autoroutier Concédé et le tracé de l'autoroute, ceux-ci doivent être clairement identifiés dans le plan de zonage et dans tous les documents graphiques du PLU. Actuellement, le DPAC n'est pas identifié sur les projets de plans de zonage des 11 communes susmentionnées. Pour votre complète information, nous vous adressons les plans de délimitation du DPAC approuvés par décision ministérielle (20 planches). **2. <u>La maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute</u>** Dans les zones traversées par l'autoroute, les règles d'implantation des constructions par rapport à celle-ci doivent être clairement mentionnées.	Des adaptations vont effectivement être réalisées.	ZONAGE

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

		- **Une marge de recul des constructions à respecter le long de l'autoroute** La **bande d'inconstructibilité des 100 mètres** de part et d'autre de l'autoroute dans les secteurs non urbanisés prévue par l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme ne figure ni dans le règlement des zones concernées ni sur les plans de zonage des communes d'Arveyres, Les Billaux, Saint Médard de Guizières, Camps sur l'Isle, Saint Sauveur de Puynormand, Puynormand, Saint Seurin sur l'Isle et Libourne. **Nous vous invitons donc à reprendre :** • **la figuration de cette bande d'inconstructibilité dans les plans de zonages de ces 8 communes**, à l'identique de celle figurant sur le plan de la commune de Saint Denis de Pile • **à compléter le tableau figurant à l'article 1.15 du règlement**. **En secteur urbanisé (cf zone 1Aux, UGv et UGvi),** une bande d'inconstructibilité doit être maintenue pour préserver le bon voisinage avec l'autoroute. Il conviendra donc qu'ASF soit consulté sur tout projet d'aménagement prévu à proximité de l'autoroute. La marge de recul à respecter devra être étudiée au cas par cas. - **Une vigilance particulière sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui peuvent avoir des incidences hydrauliques** Tout aménagement de terrain, tendant à réduire les infiltrations des eaux zénithales dans les sols et à augmenter les écoulements empruntant les ouvrages hydrauliques de franchissement de l'autoroute, devra faire l'objet d'une étude spécifique relative aux incidences éventuelles sur les installations autoroutières. Cette étude devra vérifier que la protection de l'autoroute (chaussées, plate-forme, ouvrage d'art, etc.) est toujours assurée en période de crue centennale.	Ces règles de recul doivent effectivement être lisibles dans le PLUi.	ZONAGE ET/OU SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

		Aussi, **concernant l'OAP de Grand Frappe,** il conviendra qu'ASF soit saisie à partir des éléments d'étude concernant les installations susceptibles d'entraîner des modifications, quelles qu'elles soient au réseau hydraulique existant : plans, profils, étude hydraulique. ASF pourra être amenée à émettre des réserves ou à faire part de son désaccord. Les adaptations des ouvrages du domaine public autoroutier rendues nécessaires par le projet seront à la charge du demandeur. A cet égard, le maintien d'une zone protégée de l'urbanisation à proximité des points de rejet d'eau pluviale de l'autoroute est de nature à préserver un espace foncier qui pourrait être utilisé afin d'installer le cas échéant des dispositifs de protection de la ressource en eau.	Il est pris note de cette demande.	
		De même, **les emplacements réservés n°18 et 19** sur la commune de Camps Sur l'Isle, prévoient la réalisation d'aménagements hydrauliques (bassin de rétention et fossé) dont le fonctionnement peut impacter les équipements autoroutiers, et en particulier les ouvrages assurant la transparence hydraulique de l'infrastructure. **Nous vous remercions donc de revenir vers vous avec le détail des aménagements envisagés.**	Il est pris note de cette demande.	
		- **La bande de classement sonore de l'autoroute** Le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières (250 mètres de part et d'autre de l'A89 depuis le bord de l'autoroute) doit figurer à la fois dans l'annexe dédiée aux « Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique » et sur le plan de zonage. Le contenu du règlement des zones concernées doit par ailleurs au minimum reprendre ou renvoyer vers les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Actuellement, le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières ne figure pas sur les plans de zonage. Par ailleurs, **le tableau mentionné à l'article 1.18 pourrait être complété en**	Des compléments doivent effectivement être apportés.	ZONAGE + SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

		faisant clairement apparaitre la catégorie retenue pour l'A89 (infrastructure de catégorie 2 – largeur de 250m). **3. <u>La biodiversité</u>** - **La levée des secteurs de biodiversité, la suppression des Espaces verts protégés et Espaces Boisés Classés (EVP et EBC) sur le DPAC** Le plan de zonage identifie des espaces boisés classés dans les emprises du DPAC : <u>Commune d'tizac</u> : Parcelles section ZM n°25, 276, 278, 282 à 285 Parcelles section B n°2217, 1679, 1680, 1695, 2246, 2221, 2169, 2167, 2165, 2163, 2161, 1654, 2155 Parcelles section ZB n°349, 122, 344, 121, 323, 321, 315, 5, 333 Parcelle section ZH n°146. <u>Commune d'Arveyres</u> : levée de la protection linéaire au titre de l'article L151-23 – haies ou alignement d'arbres dans les emprises du DPAC : Parcelles section ZK n°194, 188, 196, 202, 126, 204, 220, 225, 131, 132, 8, 135, 134, 136, 246, 242, 245, 43 Parcelles section ZI n°69, 70, 71, 92, 88, 74, 63, 62 Parcelles section ZM n°64, 62, 48, 46 Parcelles section ZH n°64, 65, 66, 67, 68, 55, 94, 98 Parcelles section ZC n°51, 46, 45 Parcelles ZE n°46 et ZB 122 <u>Commune de Saint Denis de Pile</u> : Parcelles section YX n°153, 5, 156, 160 Parcelles section XA n°382, 57. Commune de Libourne : Parcelle AB 90	Il est pris note de cette demande.	ZONAGE

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

		Cette identification n'est pas compatible avec l'exploitation de l'autoroute. Dans le cadre de la valorisation de ses dépendances vertes, ASF applique une gestion appropriée favorable à la préservation de la biodiversité. Cependant, les éléments qui constituent ces dépendances vertes ne peuvent pas être figés par une procédure additive susceptible d'interdire les interventions d'entretien de la végétation qui répondent à des obligations de sécurité et règlementaires (entretien des clôtures, des fossés, visibilité des panneaux, arbres dangereux, fauchage de l'accotement, gestion des espèces invasives …) **Nous demandons donc la suppression de ces zones protégées dans les emprises du DPAC.** - **Les EVP et EBC sur les délaissés autoroutiers :** L'identification d'espaces protégés ou classés sur les parcelles propriété d'ASF peut compromettre les usages de ces parcelles exigés par l'exploitation et l'évolution de l'autoroute. Le plan de zonage identifie des EBC dans le domaine privé d'ASF : <u>Commune d'Abzac</u> : Parcelles section B n°2206, 2208, 2227, 2210, 2212, 2229, 2231, 1822, 1824, 1826, 1564 à 1572, 2104, 2108, 2106, 2216, 2218, 2224, 2222, 1086, 1675, 1676, 1659, 1660, 2170, 2168, 2156, 2166, 2164, 2162, 2160, 2158, 2154, 2152, 2150, 2148, 2146, 2144, 2142, 2140, 2138, 2136, 2134, 2132, 2130, 2198, 2196, 2194, 2192, 2127, 2190, 2188, 2186, 2184, 2182, 2180, 2178, 1788, 2125, 2176, 2174, 2172, 1779, 1777 Parcelles section ZB n°318, 293, 291, 320 Parcelles ZI n°258 et ZK n°225. <u>Commune d'Arveyres</u> : levée de la protection linéaire au titre de l'article L151-23 – haies ou alignement d'arbres sur le domaine privé d'ASF :	Il est pris note de cette demande des arbitrages devront être à réaliser.	ZONAGE

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

		Parcelles section ZI 90, 55, 77 Parcelles section ZO n°62, 64 Parcelles section ZC n°9, 12,13,10, 8, 7 Parcelles section ZB n°42, 119, 12, 120 Parcelles ZL 57, ZK 244, ZH 3, ZE 47 et ZP 1. <u>Commune de Saint Denis de Pile</u> : Parcelles section YX n°165, 170, 157, 7, 67, 161 Parcelles section XA n°384, 375, 294, 289 Parcelles section YW n°362, 367, 86 Parcelles section YM n°93, 272 Parcelles section YL n°254, 252, 247, 244 Parcelle YV 198. Commune de Libourne : Parcelles AB 41 et 91. De nombreuses opérations (y compris de modernisation environnementale) requièrent des occupations temporaires pour leurs phases de travaux. Tout en veillant à la prise en compte écologique et au respect du droit de l'environnement, ces occupations sont préférentiellement recherchées sur nos propriétés afin de minimiser la gêne auprès des riverains. **Aussi, l'identification d'EBC ou EVP sur nos délaissés autoroutiers est source de procédures additionnelles entravant ces usages.** Par ailleurs, ASF applique une démarche de valorisation écologique sur nombre de parcelles et ce sous forme de restauration/réhabilitation de milieux (restauration de zones humides, création de mares, de haies) conventionnement (pâturage pour maintien de milieux ouverts) ou rétrocession à des fins de conservation (conservatoires, syndicat de rivière). **Nous vous rappelons à ce titre que, comme évoqué lors de nos précédentes rencontres, nous nous tenons à la disposition du territoire pour étudier tout projet de mise en valeur du site 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

		Bonsol, où nous disposons d'une emprise de 80ha située en zone humide du marais d'Arveyres. **4. <u>L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière</u>** L'ouvrage autoroutier est soumis à des règles de maintenance strictes dont l'objectif est d'assurer la sécurité des automobilistes ; à ce titre il est essentiel que votre document d'urbanisme (tant la partie réglementaire que graphique) permette nos interventions sur l'ensemble du DPAC ; ces opérations peuvent porter sur la chaussée, les bassins autoroutiers, les clôtures ou encore la végétation. Chacune des zones concernées par le DPAC (N, Np, A et Ap) doit prendre en compte ces aspects. Ce qui implique une rédaction adaptée du règlement de ces zones en 4 points : • **Caractéristiques des zones** le règlement des zones sus désignées doit donc spécifier qu'elle englobe également le DPAC (Autoroute A89). Actuellement, ce n'est pas indiqué. • **Les articles 4.1.1.2 et 5.1.1.2** relatifs aux « Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » doivent autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés. Actuellement, ce n'est pas indiqué. • **Les articles 4.1.2.2.2 et 5.1.2.2.2** relatifs aux « clôtures » doivent expressément préciser que les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières (qui peuvent être de hauteur supérieure à 2 m et étanche à la petite faune). Par ailleurs, **l'article 1.3.1 des dispositions générales** doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable. Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs	Le règlement indique déjà pour l'ensemble des zones que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés. Il est pris note de cette demande. Il est pris note de cette demande.	

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

		règlementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière. Actuellement, ce n'est pas indiqué. **Nous demandons donc la modification de ces articles dans le règlement.** **5. <u>Les autres projets aux abords de l'autoroute</u>** - **Les projets photovoltaïques** Sur votre territoire, plusieurs projets photovoltaïques sont à l'étude sur le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et le domaine privé d'ASF. Pour permettre la réalisation de ces projets, il convient que les emprises concernées soient classées dans des zones favorables au photovoltaïque (zonage Npv ou Apv), autorisant les parcs photovoltaïques au sol. A défaut et en dernier recours, le zonage devra au moins être A ou N, et non A-Protégé, et devra intégrer la sous destination décrite ci-après. Un zonage A autorisant explicitement la destination suivante : « équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » pourra s'avérer compatible, après discussion avec la DDT. Vous trouverez dans le document joint le détail des sites envisagés. **Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces projets dans le document d'urbanisme à venir et modifier le zonage de ces emprises actuellement envisagé en zone Ap et Np.**	Il est pris note de cette demande.	ZONAGE

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

		- **L'aire de grand passage des Billaux** Nous constatons qu'une partie du DPAC ainsi que nos délaissés au droit de l'aire de grand passage des Billaux est classé en secteur UEgv. Si nous comprenons la logique de ce zonage au regard de l'utilisation actuelle de ces terrains, nos emprises n'ont pas vocation à accueillir des aménagements de la collectivité. Nous vous invitons donc à reprendre contact avec nos services pour mener à bien la cession de ces emprises. - **Les aménagements au droit de l'échangeur des Billaux** Nous avons été à de multiples reprises contactés pour des projets d'aménagements au droit de l'échangeur des Billaux (parcelles C1003, 1004, 1325, etc...) qui a connu plusieurs occupations illicites problématiques. La mise en valeur de ses emprises situées à proximité immédiate de la bretelle autoroutière et en entrée du territoire peut représenter une opportunité pour la collectivité. Leur classement en zone N est de nature à interdire toute valorisation. Nous nous interrogeons donc sur la pertinence de ce classement. **6. <u>Interdiction de la Publicité aux abords de l'autoroute</u>** L'interdiction de la publicité aux abords de l'autoroute n'est pas prise en compte dans le document PLU par le biais d'un Règlement Local de Publicité intercommunal. Le RLPi a pour objectif de veiller à faire respecter la réglementation en matière de publicité le long des autoroutes qui a pour finalité **la sécurité des automobilistes** désormais codifiée dans le Code de l'Environnement et le Code de la Route. Enfin, nous vous saurions gré de bien vouloir associer ASF à tout projet, toute réunion concernant l'utilisation des sols aux	Il est pris note de cette demande. Une attention est portée quant au fait de ne pas ajouter des zones constructibles sans réels projets au regard des économies de consommation foncière à réaliser. A ce jour, la Cali ne dispose pas de RLPi.	

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

		abords de l'autoroute (instruction des autorisations d'urbanisme, schémas directeurs d'aménagement, 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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CA du Libournais

AVIS DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLUi

COMMUNE	Date de délibération	Observations/Demandes jointes	Réponses apportées aux observations par la Cali	Modifications envisagées
Abzac	31/03/2025	**Avis favorable avec remarques** **1 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** Deux OAP existent pour la commune d'Abzac : l'une porte sur le secteur dit « Les Renauds », l'autre sur le secteur dit « Les Fellonneaux ». Ces OAP fixent respectivement 30% et 50% minimum de logements sociaux à produire au sein des futures opérations. La Commune d'Abzac n'étant pas soumise aux obligations de la loi SRU (2030 habitants au dernier recensement officiel de l'INSEE), il convient de supprimer ces dispositions qui n'ont pas été discutées préalablement avec la commune et qui ne reflètent pas la volonté des élus. Par ailleurs, la Commune d'Abzac compte déjà un bon nombre de logements sociaux. **2 – Le centre équestre au Breuillet Ouest (annexe 1) n'est pas identifié en tant que tel.** La commune souligne la présence d'un centre équestre sur son territoire, devant être classé en zone Ace, conformément aux dispositions réglementaires du futur PLUi. Pour mémoire, le centre équestre est classé en zone A et Nce du PLUi-HD arrêté, ce qui relève d'une erreur matérielle à rectifier avant approbation. **3 – Les zones ZAEnR** Par délibération n° 01/12-12-2021, du 12 décembre 2023 (annexe 2), le Conseil Municipal d'Abzac a défini deux zones d'accélération de l'énergie, à savoir les parcelles : - A 641 d'une superficie de 14 687 m2 **dont une emprise utilisable de 3 168 m2 pour un projet photovoltaïque sur la future halle sportive.** Le projet est en cours de construction. - ZM 01 d'une superficie de 67 760 m2 **dont une emprise utilisable de 4h 56a 97ca pour un projet photovoltaïque**	La commune n'étant effectivement pas soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, les dispositions favorisant la réalisation de logements sociaux pourra être supprimée selon la volonté communale. Une vérification a été réalisée et aujourd'hui le statut du secteur Agricole ne pose pas problème à l'accompagnement de l'activité équestre existante. Il est donc proposé de rester sur la version arrêtée du PLUi. Le projet se situe au sein de la zone UE donc il n'y a pas lieu de réaliser de modification sur ce sujet. Sur la parcelle ZM01, un secteur Apv pourra être envisagé en toute vraisemblance après vérification, sous réserve de respecter les caractéristiques techniques énoncés par arrêté du 29 décembre 2023, en matière d'installation de production d'énergie renouvelable exemptées de prise en compte de calcul dans la consommation des espaces NAF.	OAP ZONAGE

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

		Par délibération n° 02/12-12-2023 du 12 décembre 2023 (annexe 3), le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur le projet photovoltaïque **au sol** en synergie avec un projet agricole sur la commune d'Abzac avec la création d'une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (Z.A.En.R.) pour le projet porté par Arkolia Energies au lieudit Les Serres Dorat. Il convient d'adapter le zonage du PLUi-HD (actuellement classé en zone A) afin de rendre possible d'installation de ce projet. La commune demande en ce sens d'étudier la possibilité de classer la zone considérée en N ou Npv. **4 - Les stations d'épuration** La commune d'Abzac dispose de deux stations d'épuration et une troisième qui va être construite par le SIAEPAVID de Saint Médard de Guizières (les travaux commencent à partir du 14 avril prochain) Elles sont situées : - La station du bourg (annexe 4) est située sur les parcelles ZD 238 et ZD 240. Elle est en zone Np au PLUi HD. - La station de Penot (annexe 5) est située sur la parcelle ZH 44. Elle est en zone UY au PLUi HD - La future station de Sorillon (annexe 6) est située sur la parcelle ZK 119 . Elle est en zone NE au PLUi HD. Si le classement en zone UY de la station de Penot apparait cohérent, la commune demande, par souci de lisibilité, une homogénéité de classement pour les stations du bourg et la future station de Sorillon, situées en secteur rural. Pour ces 2 STEP, un classement en Ne, paraîtrait le plus approprié. **Cf. annexes.**	Il conviendra de reclasser convenablement (Ne par exemple) la station d'épuration du bourg, en lieu et place du Np. La station de Penot ne pose pas de problème et peut être gérée en UY. Le classement Ne de la future station de Sorillon paraît dans ce cas pertinent.	ZONAGE
Arveyres	10/04/2025	**Avis favorable**		
Bayas	03/03/2025	**Avis favorable**		
Bonzac	07/04/2025	**Avis favorable**		
Cadarsac	12/03/2025	**Avis favorable**		
Camps-sur-l'Isle	27/03/2025	**Avis favorable avec remarques**		

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 DE ZONAGE Nous renouvelons notre inquiétude concernant les hachures rouges qui correspondent à la zone rouge du PPRI et qui ne semblent pas coincider de manière identique au tracé officiel du PPRI de la Commune. REGLEMENT CLOTURES La possibilité de construire des murs de 2 mètres de hauteur sur toutes les limites hors voie publique, peut très vite ghettoïser les zones pavillonnaires dans nos campagnes. En zone UC et UD notamment, il est écrit que les clôtures sur voies publiques DOIVENT être doublées d'une haie : ne faut-il pas lire PEUVENT ? PERCEMENTS – MENUISERIES En zones UC et UD notamment, pour les portes d'entrées, que veut dire couleur soutenue ? Le blanc est-il autorisé ? Les volets devront être uniquement blanc ou gris clair sur une ligne. Puis, sur une autre ligne, il est dit couleur unie. Ces affirmations signifient-elles que seules, les couleurs blanche et grise unies peuvent être utilisées ? Nous vous précisons que d'autres colors sont utilisés dans la région. Pourriez-vous élargir le nuancier des couleurs utilisées ? EMPRISE AU SOL En zone UD, l'emprise au sol de 30 % risque de compromettre les divisions parcellaires dans le futur. DIVERS En zone 1ALH, il est noté « Volets couleur de la charpente… », nous pensons qu'il s'agit d'une erreur de rédaction… Les clim et PAC ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Si ces installations étaient visibles depuis le domaine public, ne pourraient-elles pas être masquées par de la végétation par exemple ?	Des vérifications vont être réalisées concernant le périmètre de PPRI de la commune. Mais les observations des services de l'Etat et de la MRAe semblent corroborer le bon tracé du PLUi-HD et un report qui avait été mal réalisé au moment de l'élaboration du PLU communal. La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives peut encore évoluer mais il convient d'arbitrer la hauteur maximale adéquate : 1,80 mètres maximum sur limites séparatives en zones UC et UD. Il en va de même quant à la rédaction sur les haies. « doivent » sera changer par « peuvent ». De même, la rédaction sur les nuanciers de couleur pour les menuiseries sera reprise. Concernant l'emprise au sol de 30% maximum en secteur UDb, c'est justement le but de limiter les capacités de division parcellaire. A la différence des secteur Uda où une densification plus importante est admise (45% d'emprise au sol admise). L'erreur de rédaction doit être corrigée en zone 1AUH. Quant aux modalités de masquer les climatiseurs depuis l'espace public via de la végétation : dire que ces dispositifs sont interdits sur façade sur emprise publiques et ne sont autorisés sur les murs latéraux visibles depuis l'espace public que si elles sont masquées depuis l'emprise publique.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT
Chamadelle	10/03/2025	**Avis favorable avec remarques** **REMARQUES :** Comme convenu avec les services et élus de la Communauté d'Agglomération du Libournais, les « pastillages » de zone Naturelle N ou Agricole A (qui autorisent sous conditions extension ou annexe) imbriqués dans les zones Naturelles Np ou Agricoles Ap doivent être plus développés. Plans ci-après **Cf. annexes.**	Il apparaît effectivement que certains pastillages de N en milieu forestier pour permettre aux habitations de réaliser extension, annexe et piscine sont un peu trop restreints. Des vérifications vont être réalisées pour améliorer certaines situations.	ZONAGE
Coutras	24/04/2025	**Avis favorable avec remarques**		

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

		REMARQUE N°1 **Règlement écrit** Le règlement écrit mentionne dans sa zone dénommée « UB », et en particulier dans son article « 2.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale », sous article « 2.2.1.2.2 Mixité sociale » alinéa « c) Spécifiquement à Coutras » que « Toute opération ou aménagement soumis à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en zone UB ou en secteur UBp par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiées au logement à de l'accession sociale ou du locatif social. ». Au regard du plan de zonage, le secteur UBp concerné par une servitude de mixité sociale (SMS), est positionné sur le site dénommé « Quartier de la Gare », objet d'une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la ville de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée en date du 31 mai 2018. Ce site est également compris en cœur de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Par conséquent, conformément à la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, il convient de poursuivre l'effort de diversification de l'offre dans les QPV par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés. Aussi, en accord avec les différents acteurs qui sont l'Etat et la Cali, dont ce dernier est compétent en matière d'habitat et d'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH), il a été défini que le pourcentage fixé dans ladite servitude s'élève à 60%, valeur minimum pour proposer une diversité dans l'offre de logements. Il convient donc d'abaisser le pourcentage inscrit à 60%.	Le pourcentage de logements sociaux à réaliser sera donc abaissé à 60%. Cette modification devra également être reportée au volet « Habitat » (POA) du PLUi-HD.	REGLEMENT ECRIT + POA HABITAT
		REMARQUE N°2 **Règlement écrit** Le règlement écrit mentionne dans sa zone dénommée « UC », et en particulier dans son article « 2.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale », sous article « 2.3.1.2.2. Mixité sociale » alinéa « a) Pour l'ensemble des communes sauf celles citées aux alinéas suivants, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer. ». L'alinéa « b) Spécifiquement à Coutras » de ce même sous article stipule que « Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher. ». Dans le cadre de la mise en œuvre du permis de diviser par la Communauté d'Agglomération du Libournais sur le territoire de Coutras, entrée en vigueur au 1er janvier 2024, une analyse a été dressée afin de définir une surface de plancher minimale pour la création de nouveau logement. Celle-ci a été fixée à 25 m², conformément à l'alinéa « a » susmentionné. Par conséquent, il convient de retirer la spécificité portée dans l'alinéa « b » afin de conserver la taille figurant dans l'alinéa « a ». ***Annexes :*** ***Lien :*** https://redoc.ginordenumerique.fr/portedocuments/YTI5M0E4OGRmY2QxMTQ3YWRlM4TFiVg2	Cette correction sera apportée et le paragraphe correspondant à l'alinéa b) doit donc être supprimé.	REGLEMENT ECRIT

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

Daignac	12/03/2025	**Avis favorable**		
Dardenac	04/04/2025	**Avis favorable**		
Espiet	28/04/2025	**Avis favorable**		
Génissac	12/03/2025	**Avis favorable avec remarques** **A – Modifications concernant les règles graphiques** **1- Modification du périmètre de la zone Nt et des EBC alentours** La procédure de révision à objet unique engagée pour le PLU de Génissac traduit des mesures ERC précises quant à l'état initial de l'environnement, permettant de préserver plusieurs zones humides situées à proximité du site de projet. En conséquence, il est nécessaire de délimiter la zone Nt du futur PLUi-HD en prenant appui sur la délimitation de la zone Nr du projet de ROU (voir plan ci-dessous). Pour les mêmes raisons, il est demandé d'étendre les EBC autour de la zone Nt du futur PLUi-HD conformément aux EBC délimités dans la zone N contiguë à la zone Nr dans le projet de révision à objet unique. 	Il est pris en considération cette observation de manière à ce qu'en toute logique les dispositions prévues et validées dans la révision à objet unique du PLU de Génissac soient reprises dans le PLUi-HD dans sa mouture finale.	ZONAGE + REGLEMENT ECRIT

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

		Par ailleurs, il est nécessaire de sous-indicer la zone Nt du futur PLUi-HD prévue à Château Rambaud (exemple : Ntr) afin d'adapter les dispositions règlementaires au projet en cours, sans impacter les autres zones Nt du futur PLUi-HD. **2- Identification du château Rambaud au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** La préservation du château Rambaud, en tant qu'élément architectural à protéger au titre de l'article L.151-19 n'a pas été repris dans le projet de PLUi-HD. Il convient de reporter cette protection au document graphique du futur document d'urbanisme intercommunal, conformément aux dispositions établies dans le cadre de la révision à objet unique du PLU de Génissac (voir plan en page précédente). **B – Modifications concernant les règles écrites** Afin d'assurer une correcte transcription des dispositions réglementaires établies dans le cadre de la révision à objet unique, en cours d'approbation, il convient de compléter les règles prévues au futur PLUi-HD comme suit : **1- Destinations des constructions** En plus des constructions liées à l'hébergement touristique admises en zone Nt du futur PLUi-HD, il convient d'autoriser également les bureaux, les commerces, les constructions nécessaires à la restauration et les activités de services sous réserve que ces destinations restent l'accessoire de la construction principale. Par ailleurs, et au regard de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision à objet unique du PLU de Génissac, il convient de préciser également au PLUi-HD qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées ou de zone humide, la démarche Eviter-Réduire-Compenser devra être mise en œuvre. **2- Hauteur** - Fixer, pour le bâtiment du château repéré d'intérêt patrimonial au plan de zonage, une hauteur maximale à 16 mètres, (permettant d'assurer la surélévation du bâtiment d'origine). - Indiquer que l'extension horizontale des autres constructions existantes est autorisée (interdiction d'une extension par surélévation), et fixer la hauteur de l'extension à la hauteur maximale de la construction existante qu'elle vient prolonger. - Fixer, pour les nouvelles constructions, une hauteur maximale à 9 mètres. **3- Emprise au sol** Limiter l'emprise au sol des constructions et installations à 15% maximum de la superficie totale de la zone.	Il pourra également être reporté la servitude patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme concernant le château Rambaud. Afin que les dispositions règlementaires particulières et adaptées spécifiquement à ce projet puisse être déclinées dans le PLUi-HD sans interférer avec les autres secteur Nt sur d'autres communes, il est proposé de créer un secteur particulier à ce projet (exemple « Ntr » comme demandé).	ZONAGE ZONAGE + REGLEMENT ECRIT

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- Aspect extérieur des constructions - Autoriser les toitures à la Mansart pour le bâtiment existant du château. - Préciser que les toitures à 2 pentes des autres bâtiments existants au sein de la zone doivent être conservées, avec la possibilité d'installer des verrières en toitures. - Indiquer que l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments existants est autorisée, à la condition de ne pas être visible depuis le sol, en tout point de la zone. - Pour les nouvelles constructions, autoriser l'architecture moderne ainsi que l'utilisation de matériaux innovants, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site. **5- Aménagements paysagers** - Préciser que l'aménagement des terrains au sein de la zone doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 60% de la surface de la zone (considérée comme le terrain d'assiette du projet) - Indiquer que les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent être conçues de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons. La totalité de la zone classée 1AUy dans le PLU actuel, a été classée en zone A dans le PLUi-HD (voir annexe 1). Cette zone 1AUy du PLU était destinée à une extension des activités commerciales et artisanales sur les parcelles AC 709, 710, 304, 884 et 875 (18.682 m2). Le reclassement de zone 1AUy en zone A a été fait sur simple présomption de zone humide. Il ne correspond à aucune autre motivation connue de la municipalité. Dans le cadre d'une extension de ses activités, le pétitionnaire a fait réaliser une enquête « Loi sur l'eau » qui a permis de délimiter la zone humide avec précision (voir annexe 2). Le but de l'extension de la zone d'activités est de consolider sa pérennité économique. La zone actuelle comprend un petit supermarché et plusieurs services tels que dentiste, opticien, coiffeur, restaurant, boutique de la cave coopérative de Génissac, laverie et station-service. Cette zone d'activités fournit ainsi à la population de Génissac et des environs immédiats un volume important de services de proximité. Cette proximité de services de base s'est révélée particulièrement appréciable pendant la crise du COVID, notamment en limitant les déplacements vers des zones commerciales plus éloignées.	Au regard du projet engagé sur le site pour l'extension des activités commerciales existantes, et fondé sur le PLU actuel de Génissac qui inscrit le terrain concerné en zone 1AU, il est proposé de s'appuyer sur le périmètre du projet pour rectifier le zonage du PLUI-HD et la définition d'une zone UX globale, sans toutefois revenir à l'entièreté de la zone 1AU du PLU actuel de Génissac. Sur les parties restantes, une zone A sera matérialisée.	ZONAGE

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

		L'extension de la zone commerciale va donc dans le sens de l'intérêt général en consolidant la fourniture de services de proximité et élargissant leur éventail. Du point de vue environnement, cette extension évite la totalité de la zone humide, conformément au principe « Éviter, Réduire, Compenser » de la loi sur l'eau.		
Gours	26/03/2025	**Avis favorable avec remarques** ➢ Dans le document Référencé 7.4 Risques et Nuisances, le zonage du PPR Inondation de la commune de Gours est manquant.		
Guîtres	26/02/2025	**Avis favorable avec remarques**	Propos de Monsieur le Maire qui n'appelle pas de réponses particulières.	
Izon	20/03/2025	**Avis favorable avec remarques**		

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 remarques concernant le projet de PLUi-HD formulées sont les suivantes : - Concernant l'OAP 9 sur Izon « Galerie 1 », il convient de revoir le pourcentage de logement locatifs sociaux à hauteur de 50% au vu des modifications intervenues dans les réflexions de la commune sur le projet ; - Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 1 Fosse du Moulin, 2 Graveyron,3 Canterane,5 Allée des Pavillons,6 Moine Blanc, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : *« Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. »* ; - Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 4 Furt, 7 Garenne, 10 Ferreyre, 11 Moins Blanc, 12 Lavigne, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : *« Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. »* ; - Concernant la rédaction des règles obligatoires pour l'OAP 8 Maures, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m (tranche2) et de 5m (tranche1) par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ; - Concernant la rédaction des règles obligatoires pour l'OAP 9 Galerie 1, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées sur la limite séparative. » ; - Concernant la rédaction des règles obligatoires pour les OAP 13 Pierre Blanche et 14 Galerie 2, la phrase suivante sera rédigée ainsi pour prendre en compte totalement les demandes formulées par la commune en cours de préparation du projet : « Les annexes pourront être implantées sur la limite séparative. » ; - Concernant la parcelle cadastrée section AS numéro 10 Uchamp (zones Energies renouvelables), il conviendra de la classer en zone agricole compte tenu de l'évolution des réflexions de la commune sur les projets menés ; - Concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 96, 19 avenue du Général de Gaulle il conviendra de réintégrer le jardin protégé qui constitue un oubli du report par rapport au document en vigueur ; - Concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 98, il conviendra d'identifier graphiquement un linéaire de façade commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme en rez-de-chaussée des bâtiments qui pourraient être construits afin de prendre en compte les demandes de la commune déjà formulées.	« Galerie 1 » :La correction sera apportée Une vérification règlementaire sera réalisée sur les OAP 1, 2, 3, 5 et 6. Cela pourra être corrigé dans les principes obligatoires. Une vérification règlementaire sera réalisée sur les OAP 4, 7, 10, 11 et 12. Cela pourra être corrigé dans les principes obligatoires. Une vérification règlementaire sera réalisée sur l'OAP 8. Cela pourra être corrigé dans les principes obligatoires. Une vérification règlementaire sera réalisée sur l'OAP 9. Cela pourra être corrigé dans les principes obligatoires. Une vérification règlementaire sera réalisée sur l'OAP 13. Cela pourra être corrigé dans les principes obligatoires. Il est décidé de ne pas donner suite à cette demande (parcelle AS10), le projet n'étant pas suffisamment avancé. La correction sera faite concernant la parcelle AP 96. Il est décidé de ne pas donner suite à cette demande, le projet n'étant pas suffisamment avancé.	OAP / POA Habitat OAP OAP OAP OAP OAP ZONAGE
Lagorce	14/03/2025	**Avis favorable**		
Lalande-de-Pomerol	17/04/2025	**Avis favorable avec remarques** *Du classement des parcelles du Secteur de Bourg en UCC actuellement classées en 1 AUHC : considérant la localisation des parcelles, situées en plein cœur du bourg de la commune (conforme à la nécessité de s'engager dans une démarche de densification), la présence des réseaux (électrique, assainissement…) et l'inexistence d'autres possibilités d'urbanisation en secteur Bourg* *- Secteur Mouret : classement de la zone 2 AU en 1 AUHC* *- Classement des parcelles 2AUy en 2 AU*	Il est important de maîtriser les modalités d'ouverture à l'urbanisation et la zone 1AUHc accompagnée de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de le faire. Par ailleurs, les dispositions règlementaire du secteur 1AUHc reprend les principes de la zone UC. Donc il n'y a pas lieu d'apporter de modifications sur ce point. Toutefois, il s'avère que le projet est trop complexe à mettre	

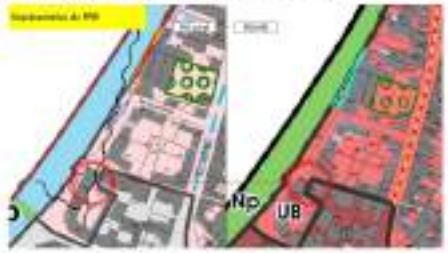
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

			en œuvre à court terme au regard des [illegible] propriétaires concernés. La Commune a donc demandé le reclassement en zone 2Au durant l'enquête publique. A ce stade il n'est plus possible d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation (secteur Musset), ce qui pourrait contribuer à déséquilibrer le projet. En revanche la réserve foncière de Musset pourra être ouverte à l'urbanisation après révision du PLUi-HD. Après vérification, la destination future d'habitat est priorisée sur l'actuelle zone 2AUy, son classement doit donc évoluer vers une zone 2AU dans la version du PLUi-HD qui sera soumise à approbation.	ZONAGE ZONAGE
Lapouyade	18/03/2025	**Avis favorable**		
Le Fieu	24/03/2025	**Avis favorable**		
Les Billaux	11/03/2025	**Avis favorable**		
Les Eglisottes-et-Chalaures	19/03/2025	**Avis favorable**		
Les Peintures	10/04/2025	**Avis favorable avec remarques :** - **donne un avis FAVORABLE au projet de PLUi-HD tel qu'arrêté, avec la remarque suivante :** **Une correction doit être apportée par le changement du nom de la commune concernée sur l'OAP de ROLLAND en indiquant « LES PEINTURES » et non « CAMPS SUR L'ISLE ».**	Il s'agit d'une erreur effectivement. Elle doit être corrigée.	OAP
Libourne	01/04/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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 la lecture du projet de PLUi-HD arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2025, il apparaît que le contenu de certaines OAP de la ville de Libourne, ainsi que des dispositions réglementaires concernant directement la commune nécessitent d'être modifiés avant approbation du PLUi-HD. **1. Dispositions relatives au secteur de la Lamberte** Les dispositions réglementaires du PLUi-HD arrêté sur le secteur de la Lamberte ne sont pas compatibles avec le projet de déploiement d'une partie des activités de l'UIISC 4 sur ce site. Aussi, il est demandé de faire évoluer le PLUi-HD en s'appuyant sur les éléments produits dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune (procédure en cours), en particulier la réalisation d'une étude dérogatoire à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme et la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur. Conformément à ce qui est inscrit dans la modification n°2 du PLU, il est donc demandé de modifier l'OAP « la Lamberte » et le règlement de la zone 1AUe du PLUi-HD pour notamment : • Ajuster le parti d'aménagement et les orientations urbaines et architecturales de l'OAP ; • Définir un recul de 40 m recul vis-à-vis de l'axe de la RD 1089 ; • Définir une hauteur maximale à 12 m pour les constructions situées dans une bande de 40 m à 50 m par rapport à l'axe de la RD 1089 ; • Définir les dispositions réglementaires à même de protéger le cœur de la zone humide identifiée sur le site (secteur naturel + dispositions écrites associées au secteur). • De ne pas réglementer la hauteur des clôtures. **2. Les règlements écrits et graphiques** a. <u>Le zonage – les changements de destination</u> Dans la continuité des dispositions du PLU communal, 2 bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces opérations ont déjà été réalisées et il n'est plus nécessaire d'avoir cette disposition dans le zonage du PLUi-HD. b. <u>Le zonage – la protection des ripisylve le long de l'Isle</u> Il convient de supprimer la protection située le long de l'Isle le long des aménagements réalisés ou en projet entre le pont de Fronsac et le secteur des Daguays, un cheminement piéton ayant été réalisé et ayant vocation à être prolongé.	Les avancées sur le contenu du projet de la Lamberte sont arrivées malheureusement trop tardivement (après l'arrêt du PLUi-HD) ce qui explique les lacunes encore présentes dans la traduction du projet de PLUi-HD. Depuis, les dernières évolutions de la modification n°2 du PLU de Libourne traduisent plus fidèlement le projet. Il est donc légitime que le PLUi-HD reprenne les dispositions validées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de Libourne. Cela doit se traduire par des ajustements sur les OAP et le règlement écrit. Les servitudes permettant le changement de destination doivent donc être retirées. Mais il serait utile de connaître la localisation de ces constructions. A l'appui des éléments de projet, il est cohérent de supprimer la servitude de protection sur les berges qui ont été aménagées le long de l'Isle mais également sur la séquence située plus au nord qu'il reste à réaliser.	ZONAGE + REGLEMENT ECRIT + OAP ZONAGE ZONAGE

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

		c. Le zonage – la représentation du PPRI Le périmètre du PPRI défini sur le plan de zonage ne semble pas correspondre à celui défini dans le PLU communal (cf. figure ci-dessus). Il convient donc de veiller à ce que ce périmètre corresponde effectivement à celui du PPRI opposable sur la commune.  	Après vérification, il n'y a pas d'erreur à corriger.	
		d. Le zonage – dispositions relatives au « recul végétalisé » Sur le secteur couvert par l'OAP « Monsabert », un « recul végétalisé » est défini dans le règlement graphique. La commune s'interroge d'une part sur la pertinence d'une telle disposition graphique (au regard notamment du contenu de l'OAP) et sur la traduction réglementaire écrite associée à cette trame graphique. Il est donc demandé de supprimer cette trame graphique.	Après échanges avec la commune de Libourne, il est proposé d'ajouter une règle écrite dans les obligations en matière de plantations et d'espaces verts dans le règlement écrit de la zone dédiée, et spécifique au site de Monsabert. Cela complètera le dispositif règlementaire du zonage.	OAP + REGLEMENT ECRIT
		e. Le zonage – château de Cruzeau Il est demandé qu'une zone A soit définie autour du château de Cruzeau et de ses dépendances, à l'instar de toutes les autres constructions situées en secteur Ap du PLUi-HD de sorte à permettre à ces constructions de réaliser à minima des extensions de l'existant (ce que ne permet pas le règlement du secteur Ap).	Cette demande est légitime vis-à-vis des dispositions prises pour les autres châteaux viticoles. Le zonage doit être repris en conséquence.	ZONAGE
		f. Le zonage – château du Pintey Afin de permettre le développement d'un projet aérotouristique sur le château du Pintey, il est demandé la création d'un Stecal où seraient autorisées les nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique, de restauration et d'accueil du public.	Cela semble possible, mais il apparaît que l'usage d'une servitude permettant le changement de destination des constructions ciblées sera plus pertinent que l'usage d'un STECAL.	ZONAGE
		g. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur le stationnement Dans un souci de cohérence – et d'efficacité – avec les règles du PLU communal sur la zone UA, il est demandé de supprimer toutes dispositions réglementaires en matière de stationnement pour la zone UA. Les règles proposées dans le PLUi-HD risquent en effet d'être trop contraignantes pour l'établissement de nouvelles activités commerciales en centre-ville.	Il est proposé que les règles de stationnement soient retravaillées avec le service urbanisme de la commune de Libourne. La zone UA concernant exclusivement le centre-ville.	REGLEMENT ECRIT

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, les points suivants sont également à relever au sujet des règles sur le stationnement : • Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la règle imposant la création de 2 places par logement nouveau (page 24) ne semble pas cohérente avec l'article L 151-35 du code de l'urbanisme. Il est donc demandé de rester sur une obligation de 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux ; • En page 24, le règlement indique que, pour le commerce de détail, le nombre de place de stationnement à créer ne pourra être inférieur à 2 places affectées à l'activité. Pour la zone UB, il semble trop contraignant d'imposer la réalisation d'au moins 2 places de stationnement pour le commerce de détail. Il est donc demandé de supprimer cette disposition.	Il est pris note de cette demande et la modification pourra être effectuée.	
		Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur les cours d'eau Le règlement écrit et le règlement graphique introduisent des dispositions relatives au recul vis-à-vis de certains cours d'eau : • Dans le règlement graphique, les abords de certains cours d'eau font l'objet d'une trame graphique mentionnant « un recul vis-à-vis des cours d'eau », sans distance définie ; • Dans les dispositions générales du règlement écrit, il est indiqué que « sauf disposition plus contraignante spécifiée dans le règlement de la zone, toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture...) à l'eau doit être maintenue » (page 31). • Dans le règlement de la zone UC, il est indiqué que « Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement ; dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue » (page 72). Au-delà d'un besoin d'uniformiser les termes utilisés (ruisseau vs. cours d'eau) il est donc demandé d'harmoniser les règles pour que le recul puisse s'appliquer à partir de l'axe du cours d'eau. Par ailleurs, il semblerait nécessaire d'associer une prescription écrite à la représentation graphique dont la légende est « recul vis-à-vis des cours d'eau ». Par ailleurs, pour les zones UA, UB et UC, le chapitre sur la « destination des constructions, usages des sols... » indique systématiquement que « Toutes constructions et clôtures dans les marges de recul le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenu ». Cette règle apparait mal rédigée pour au moins 2 raisons : elle ne précise pas ce qui est autorisé ou interdit, et elle renvoie à un tableau figurant en annexe qui n'existe pas. Il convient donc de revoir la rédaction de cette règle dans un souci de clarté et de précision.	Pour les reculs vis-à-vis des cours d'eau, il convient de se reporter au règlement écrit, dans les dispositions générales 1.19 du règlement. La contradiction apparaissant à la lecture de la zone UC sera corrigée. Ce sont bien les dispositions depuis les berges qui seront conservées. De même, il s'agira bien de parler de « cours d'eau » et de « fossés drainants » plutôt que de « ruisseaux ». Il paraît beaucoup plus facile à appliquer une règle depuis les berges d'un cours d'eau que depuis son axe. La rédaction sera corrigée et des compléments apportés si nécessaire.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT
		Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur les servitudes de mixité sociale Le règlement graphique délimite, sur certaines emprises foncières, des secteurs soumis au respect de la programmation de logement locatif social. Or, le règlement écrit ne précise aucune programmation quantitative associée à ces secteurs.	Effectivement, ce point devrait être précisé. Un travail avec le service urbanisme de la commune doit être réalisé pour définir quel est le ratio de logements sociaux attendus dans ce cas. Il s'agit donc de reprendre les objectifs programmatique du POA habitat du PLUi et de la intégrer dans le règlement écrit, comme cela a été fait pour certaines communes (Izon,…).	REGLEMENT ECRIT

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, une production de logements locatifs sociaux est attendue sur les sites couverts par des OAP. A cette fin, les OAP mentionne d'ailleurs une programmation de logement locatif social comme principe et/ou programme soumis à compatibilité. Dans un souci de cohérence et d'efficacité sur l'application de l'ensemble de ces dispositions, il serait souhaitable que le taux de logement locatif social attendu sur l'ensemble de ces fonciers stratégiques fasse l'objet d'une traduction précise dans le règlement écrit du PLUi-HD à l'instar de ce qu'il est défini en page 66 du règlement écrit pour la commune d'Ison. Par ailleurs, pour l'ensemble des zones concernées par la taille minimale de logements, le règlement indique que « lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5. » Cette précision n'apparait pas nécessaire et pourrait donc être supprimée.	Si la commune le souhaite cela peut être réalisé, mais l'inscription tel que cela est prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation apporteront les mêmes effets. Cela pourra être rectifiée en écrivant « supérieur ou égale à 5 ».	REGLEMENT ECRIT
		i. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions relatives à l'article R151-21 du code de l'urbanisme Pour chaque zone U, le règlement précise que « L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale. » Or, dans le chapitre 2.1.2 de chaque zone, il est systématiquement rappelé que les règles du PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division. Cette précision ne semble pas nécessaire et est de nature à introduire une fragilité pour les opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale. Il est donc demandé de supprimer ce paragraphe.	Le règlement pourra être retouché sur ce point afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté ou de contradiction potentielle dans la lecture du règlement.	REGLEMENT ECRIT
		k. Le règlement écrit – toutes zones – dispositions sur « la cuisine dédiée à la vente en ligne » Il est demandé que cette sous-destination soit interdite en zone UBet en zone UC.	Il est convenu que cette destination soit interdite en zone UB, UC, et UD.	REGLEMENT ECRIT
		l. Le règlement écrit – zone UA – dispositions sur le commerce Dans le double objectif de permettre la (re)création d'accès indépendant aux étages des immeubles du cœur de ville dotés d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de garantir un maintien de surfaces commerciales exploitables, il est demandé d'introduire la règle suivante dans le chapitre 2.1.1.2 de la zone UA : « Les changements de destination des rez-de-chaussée conduisant à la création d'une vitrine commerciale dont la largeur est inférieure à 2,5 m sont interdits (non comprise la largeur de l'accès au commerce). » Par ailleurs, en page 58 du règlement, remplacer « les changements de destination des rez-de-chaussée [...] sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat... » par « les changements de destination des rez-de-chaussée [...] sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation d'artisanat et de commerce de détail... »	L'ensemble de ces rectificatifs pourra être apporté au règlement écrit.	REGLEMENT ECRIT

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. Le règlement écrit – zone UC – dispositions sur le recul des constructions Le règlement écrit stipule que, en secteur UCb, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit selon un recul maximal de 5 mètres. Il semble y avoir une erreur dans cette règle dans la mesure où le tissu urbain de la zone urbain suppose plutôt un recul minimal de 5 mètres. Il est donc demandé de modifier la règle en ce sens. n. Le règlement écrit – zone 1AUtc= Une procédure de modification simplifiée du PLU communal est en cours pour adapter les dispositions réglementaires au projet de requalification des résidences Peyronneau et Peyregourde, conjointement porté par les bailleurs sociaux Gironde Habitat et Domofrance, et la ville de Libourne mais également au développement immobilier prévu entre la résidence Peyronneau et l'avenue de l'Epinette. Conformément à ce qui est inscrit dans la modification simplifiée n°3 du PLU, il est donc demandé de modifier le règlement de la zone 1AUtc= du PLUi-HD pour : • Réduire à 3 m le recul minimal que les constructions doivent respecter par rapport aux voies et emprises publiques ; • Supprimer l'application des bandes A et B sur les dispositions relatives à la hauteur des bâtiments pour fixer une hauteur maximale des constructions à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** L'ensemble des OAP indiquent la création de voies à double sens préconise une largeur d'emprise publique de 10 mètres. Cette disposition appelle 2 observations de la part de la commune : • L'application de cette disposition n'est pas conforme au contenu du règlement écrit qui, sur ces zones, stipule que « l'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres » ; • Il pourrait être préjudiciable d'évoquer une emprise « publique » dans la mesure où la plupart des opérations seront portées par des aménageurs privées et que, par conséquent, les voiries créées n'ont pas nécessairement vocation à être intégrées au domaine public de la commune. Par conséquent, il est souhaité que la rédaction de ces dispositions soit revue dans toutes les OAP concernées pour rester conforme avec le règlement et sans engagement de la commune sur l'aménagement et la gestion de voies créées. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionne systématiquement une taille minimale d'opération. Or, il convient de préciser si les surfaces indiquées correspondent à une surface de plancher ou une surface au sol	Il ne s'agit pas d'une erreur mais d'une zone qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions pourront s'implanter en rythmant l'urbanisation par des décrochages limités vis-à-vis des emprises publiques. Cela répond aussi à la nécessité de viser des projets urbains plus compacts. Il est toutefois proposé qu'il soit possible de déroger dans le cadre de projet visant à la production de logements sociaux. Cela renvoie donc à la nécessité de créer un zonage/règlement spécifique à ce quartier. Car les incidences règlementaires affecteraient d'autres communes. Pour éviter tout problème d'interprétation entre règlement écrit et OAP, il est proposé que toutes les OAP de Libourne affichent une emprise minimale de 8 mètres pour le passage des voies nouvelles. Une taille minimale d'opération est la surface de terrain minimale sur laquelle devra porter un dépôt d'autorisation d'urbanisme. Le lexique du règlement écrit peut être complété en ce sens.	REGLEMENT ECRIT ZONAGE + REGLEMENT ECRIT + OAP A VERIFIER OAP LEXIQUE DU REGLEMENT ECRIT

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. OAP secteur « Monsabert » La commune souhaite que le schéma d'orientation et d'aménagement soit modifié dans la mesure où une voie desservant le cœur de cet îlot, depuis la route de Saint-Emilion, est déjà existante. Le futur aménagement doit donc s'appuyer sur cet axe viaire existant pour desservir l'opération projetée. Par ailleurs, sur cette OAP, il apparaît nécessaire de préciser que le raccordement de l'opération avec la rue du général Monsabert ne pourra être réalisé que sous la forme d'un cheminement doux.	Les modifications seront réalisées.	OAP
		b. OAP secteur « Montaudon » La commune souhaite supprimer la mention relative à l'obligation de réaliser un repérage des arbres remarquables existants sur le site. En effet, il apparaît que cette disposition n'a pas de valeur réglementaire et qu'elle est de nature à fragiliser la réalisation d'un éventuel projet sur ce site.	La modification sera réalisée.	OAP
		c. OAP secteur « Doumayne » Page 279, une erreur dans la dénomination des voies est à noter dans la partie « principes de circulation / voies » : remplacer « des accès sont à créer depuis la rue de Barreau » par « des accès sont à créer depuis la rue de Boyer ».	L'erreur sera corrigée.	OAP
		d. OAP secteur « chais » La commune souhaite modifier le contenu de certaines orientations qui n'apparaissent pas adaptées aux ambitions de la ville sur ce secteur : • p. 281 : remplacer « l'objectif est de reconstituer un maillage urbain permettant de redéfinir des îlots dont la vocation ne sera plus celle d'activités de stockage » par « l'objectif est d'assurer la reconstitution d'un maillage urbain au fur et à mesure du départ des activités de stockage » Cela apparaît en effet important dans le signal politique donné, dont l'intention n'est pas de supprimer les activités de stockage du site contrairement à ce que la première écriture pourrait laisser entendre. • Remplacer « environ 240 logements sont programmés et à répartir (…) » par « environ 240 logements pourront être développés, répartis dans différentes tranches ». La première écriture laisse à penser que 240 logements sont déjà programmés sur le secteur, ce qui n'est pas le cas. • p.283 : dans le même esprit, remplacer « la vocation principale du secteur est d'assurer une reconversion progressive du site (…) vers un plus fort niveau de résidentialisation » par « la vocation du secteur UAch est d'accompagner la reconversion du site vers un plus fort niveau de résidentialisation ». • p. 284, condition d'ouverture à l'urbanisation : il est indiqué une surface minimale d'ouverture à l'urbanisation de 790M² par tranche. Il convient de préciser s'il s'agit de surface au sol ou surface de plancher. Par ailleurs, la commune s'interroge sur la manière dont le chiffre de 790M² a été défini. • Il est enfin demandé de supprimer la phrase suivante « une vigilance sera portée (…) permettant d'atteindre l'objectif quantitatif de logements attendu ».	Le secteur des chais présente un enjeu d'encadrement du potentiel de renouvellement urbain à vocation résidentiel. Dans ce cadre, l'OAP permet de plafonner le nombre de logements attendus. Toutefois il sera également indiqué dans l'OAP que l'ouverture à l'urbanisation de la zone UAch est conditionnée à la réalisation et la mise en fonctionnement de la future station d'épuration de Condat.	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

		4. Les emplacements réservés Pour des raisons techniques et opérationnelles, il est demandé de redessiner une partie l'emplacement réservé n°5 comme ci-dessous : Il est également demandé de supprimer la partie de l'emplacement réservé n°7 détourée sur l'image suivante : En effet, sur ce secteur, il est acquis que l'élargissement de l'avenue de l'Epinette n'est pas compatible avec la préservation et la valorisation du cadre de vie bâti existant, en particulier l'existence des jardinets à l'avant des échoppes situées le long de la voie.	La rectification de l'emplacement réservé pourra être réalisée. L'emplacement réservé n° 7 sera donc supprimé comme demandé.	ZONAGE + RAPPORT DE PRESENTATION + ANNEXE ZONAGE + RAPPORT DE PRESENTATION + ANNEXE
Maransin	28/02/2025	**Avis favorable**		
Moulon	20/03/2025	**Avis favorable**		
Nérigean	04/03/2025	**Avis favorable**		
Pomerol	03/04/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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

		Page 76 : erreur de conjugaison « des maisons encadrent » (pas « encadre »). **Page 78 :** article 2.3.2.2.4 Il devait être spécifié que cet article ne serait pas applicable à Pomerol. Cela n'a pas été pris en compte dans l'arrêt du projet du PLUi-HD En effet, les volets roulants (vus du domaine public) sont interdits sur le domaine communal (page 76). A cet effet, la quasi-totalité des volets existants sont donc battants et comportent des barres ou des écharpes, ce qui est interdit en page 78. Cet article est donc inapplicable en l'état pour la commune de POMEROL. **Page 80 :** Il est écrit : « La Commune de Pomerol déroge aux paragraphes précédents ». Ne devrait-il pas être écrit « La Commune de Pomerol déroge au présent paragraphe » (puisque spécifié en bas du paragraphe 2.3.2.3.1.) ? **Page 81 :** La collectivité avait sollicité une dérogation totale. Il a été spécifié que cette dérogation pourrait se faire « sous réserve de justifications techniques ». Ceci risque d'être une source de contentieux dans l'avenir dans l'instruction des dossiers d'urbanisme de la commune de POMEROL. **Page 204, 205, 206 :** erreur de conjugaison « des maisons encadrent » (pas « encadre »)	Les erreurs rédactionnelles signalées seront vérifiées et corrigées. Il sera vérifié la problématique signalée sur les volets roulants, et les corrections seront faites. La rédaction sera corrigée. La rédaction sera corrigée. Les corrections seront apportées.	REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT REGLEMENT ECRIT
Porchères	12/03/2025	**Avis favorable**		
Puynormand	18/03/2025	**Avis favorable**		
Sablons	06/03/2025	**Avis favorable**		
St-Antoine-sur-l'Isle	28/03/2025	**Avis favorable**		
St-Christophe-de-Double	06/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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

		OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITE (PLUI-HD) DE LA CALI L'envoi du projet de plan de zonage ainsi que de la première version du règlement d'urbanisme appellent les remarques et observations suivantes de la part du Conseil Municipal : ❖ Dans le Bourg, le conseil municipal souhaite sur des terrains dont la commune est propriétaire, sécuriser l'arrêt de bus d'une part, et agrandir la zone du stade pour un aménagement ultérieur, d'autre part. ❖ Autour du groupe scolaire 'Beau Bordeau', le conseil municipal demande à réserver, en cas de vente, une bande de circulation d'environ 4 mètres pour désenclaver les bâtiments. ❖ Il demande également un emplacement réservé pour rétablir une ancienne voie de circulation condamnée par le propriétaire, qui désenclavait la place centrale du Bourg, et la possibilité d'étudier un rond-point en centre bourg. ❖ Par ailleurs, le conseil municipal demande que les règles d'urbanisme à appliquer en matière ne soient pas identiques à celles des espaces agglomérés créatifs, notamment quant à la surface nécessaire pour bâtir une maison d'habitation. ❖ La protection nécessaire des paysages ne doit pas entraîner l'abandon ou la destruction d'un mas bâti isolé ouvrant de caractère, ni l'impossibilité de construire des bâtiments liés à des activités agricoles, ceci afin de ne pas conduire à l'atrophie de nos communes. Le changement de destination doit être possible. ❖ Sur le projet présenté, il est noté une zone N sur la quasi-totalité du territoire. La commune est effectivement classée forestière, et si les espaces boisés sont présents sur une grande partie du territoire, les possibilités pour de rester vivre 'au pays', et de développer la commune doivent être maintenues. ❖ La préservation des espaces agricoles est bien évidemment à privilégier, mais peu d'agriculteurs vivent encore sur la commune. Il est constaté de fait que lors de la vente d'exploitations agricoles, elles deviennent souvent des résidences secondaires en bloquant l'exploitation des terres attenantes. ❖ Concernant le volet Déplacement / Mobilité du PLUI : une aire de covoiturage 'informelle' existe sur la place de la supérette API pour des voitures individuelles dont les conducteurs partent travailler ensemble. Cet emplacement peut être maintenu, de dimension suffisante, il reste très accessible. Une aire de stationnement CALIVELO pourrait être ajoutée en lien avec la fréquentation du centre nautique, et le départ de sentiers du plan départemental de randonnée.	• Le projet de sécurisation de l'arrêt de bus en centre-bourg devra être précisé, mais le projet de zonage ne semble pas poser de problème en l'état. • Le projet d'emplacement réservé autour du groupe scolaire devra être précisé, mais il est noté la nécessité d'intégrer une servitude. • L'emplacement réservé est bien présent pour répondre au besoin d'aménagement d'espaces publics. • Il est rappelé que le règlement écrit du PLUi-HD a été décliner de manière à ce que les formes urbaines et les implantations des constructions soient adaptées au caractère soit urbain, soit rural des différentes communes. • Le changement de destination est possible à condition que les constructions soient identifiées, et sur la base d'un projet, et sous condition d'être desservies par des réseaux (dont défense incendie). • Le caractère naturel et rural de la commune ne la dispense pas des efforts à réaliser pour mieux regrouper les habitations autour des espaces déjà agglomérés. C'est ce qui a été traduit sur l'ensemble des communes de l'agglomération. • A ce stade, il n'y a pas eu le souhait de réguler les résidences secondaires sur le territoire. • Les propositions faites en matière de mobilité doivent être transmise au service mobilité de la Cali pour qu'il y ait une parfaite diffusion des informations et éventuellement des suites à donner.	ZONAGE
St-Ciers d'Abzac	10/03/2025	**Avis favorable**		
St-Denis-de-Pile	10/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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 accompagner la création du parc photovoltaïque sur l'aire d'autoroute, et sur la base de tous les documents transmis depuis l'arrêt de projet du PLUi-HD, il sera proposé de reprendre les dispositions règlementaires du nouveau PLU communal approuvé (secteur Apv).	ZONAGE
			Il est proposé de reprendre les dispositions règlementaires du nouveau PLU communal approuvé, et donc d'agrandir la zone UX pour permettre règlementairement la réalisation de ce projet.	ZONAGE

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

		Création d'une orientation sectrice dans la zone UCb du bourg Dans le respect des obligations de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux, la zone UCb du bourg est destinée à l'accueil d'une résidence locative sociale. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est également prévue sur ce secteur à cet effet. Pour éviter les contraintes des opérations sociales, le règlement écrit du PLU [illegible] à vocation sociale (zones à ouvrir/à urbaniser) des dispositions dérogatoires [illegible] dérogatoire n'est prévue dans la zone UCb du bourg. La Commune demande de corriger cet oubli. Comme pour les autres zones du PLU-HD, le dispositif dérogatoire s'applique pour les opérations locatives sociales. • Aux surfaces minimales de logement (DTU § 2.3.1.2.2.a) • Aux implantations par rapport aux voies (§ 2.3.2.1.1.b) • Aux implantations par rapport aux limites séparatives (§ 2.3.2.1.2.c) • Aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres • A l'emprise au sol (sous la dérogation pour les opérations sociales est bien prévue mais pas encadrée) • Au règles de hauteur (§ 2.3.2.2.1.5) • Au règles de stationnement (§ 2.3.2.3.1)	Ce point sera vérifié et les ajustements seront apportés pour que les dispositifs dérogatoires puissent s'appliquer. Des adaptations du règlement écrit seront réalisées.	REGLEMENT ECRIT + OAP + ZONAGE
St-Germain-du-Puch	24/03/2025	**Avis favorable**		
St-Martin-de-Laye	20/03/2025	**Avis favorable**		
St-Martin-du-Bois	26/03/2025	**Avis favorable**		
St-Médard-de-Guizières	24/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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

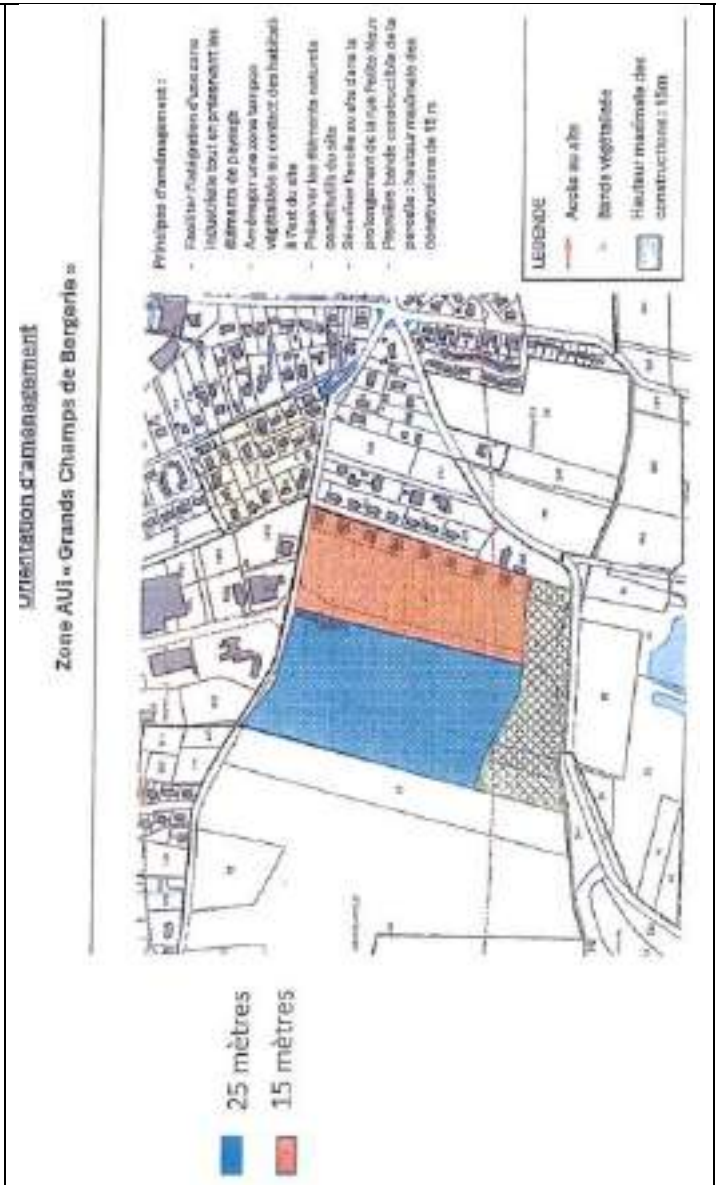
		3.1 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – habitat : Page 349 secteur 2 : Chemin des Bergeries Page 360 la rue Jacques Chaban au nord Page 361 voir à modifier le plan de Bufferon (la zone humide) – *voir annexes jointes 1 et 2* 3.2 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle – équipement et économie : Page 74 FFA Grands champs de Bergerie Forme urbaine – préciser la hauteur possible des bâtiments (comme indiqué dans la modification simplifiée n° 3 en cours) 25m à gauche (bleu) et 15m à droite (rouge) – *voir annexe jointe 3* 5.39 ème Saint Médard de Guitières SUR LE PLAN GÉNÉRAL DE LA COMMUNE ➢ Modifier certaines zones de A vers N (parcelles au milieu des habitations et en fond de parcelles) – *voir annexe 4*. ➢ Modifier la partie de la zone UDb en N (zone inondable donc non constructible) – *voir annexe 5*. ➢ La zone Ub (ABF) ne correspond pas au Périmètre Délimité des Abords accolé en 2022 – *voir annexes 6 et 7* 6.1 Règlement écrit Page 183 Zone 1AUX 1.3.2.1.3 - hauteur maximale 15m ⚠ 25m dans la modification simplifiée en cours. Page 219 Zone N hJ En secteur NL – construction à usage d'hébergement NON Page 221 Zone N hJ en secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière beaucoup trop grand !! Page 263 6.3.2 Petit Patrimoine 33447 – 5ème anciens abattoirs à supprimer (démolis)	**3.1** Les corrections rédactionnelles seront corrigées. Pour la délimitation de la zone humide, il convient de rappeler qu'elle s'est basée sur les relevés du cabinet Soler-Ide, mandaté pour suivre la démarche du PLUi-HD. La contribution apportée par la commune est intéressante pour conforter les résultats obtenus mais il convient de conserver autant que possible la même méthodologie pour l'ensemble du PLUi-HD **3.2** Grands Champs de Bergerie : Les indications de hauteur pourront être intégrées aux orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). **5.39** Les rectifications de A vers N et de UDb vers N semblent être justifiables sur la base des documents transmis. Pour le périmètre délimité des abords, il n'y a pas de contrainte à ce que le secteur UB ne corresponde pas tout à fait à la servitude. Le PDA n'est qu'en l'état de projet à ce jour, il peut être à cheval sur plusieurs zones dont il n'y a pas de changement à envisager. **6.1** Pour la hauteur des constructions en secteur 1AUx, au regard de la procédure engagée sur la commune de Saint-Médard, il est proposé par cohérence d'autoriser les constructions d'une hauteur de 25 mètres et donc de mettre partiellement le site couvert par l'OAP en zone 1AUXy1 comme la zone d'Eygreteau à Coutras. De même, pour le secteur NL, il est proposé d'indicer le secteur NLa pour interdire la destination d'hébergements touristique et de réduire l'emprise au sol à 3% spécifiquement à ce secteur. L'élément du petit patrimoine sera supprimé comme demandé.	OAP OAP ZONAGE ZONAGE + REGLEMENT ECRIT

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

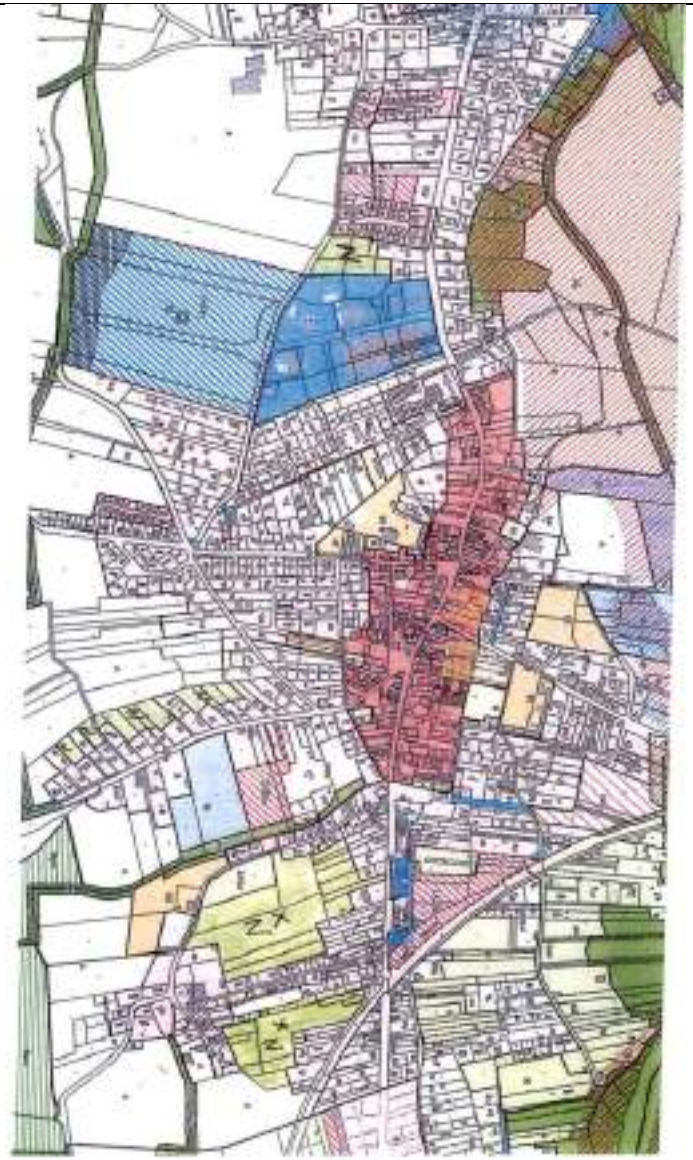
		20.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT		

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

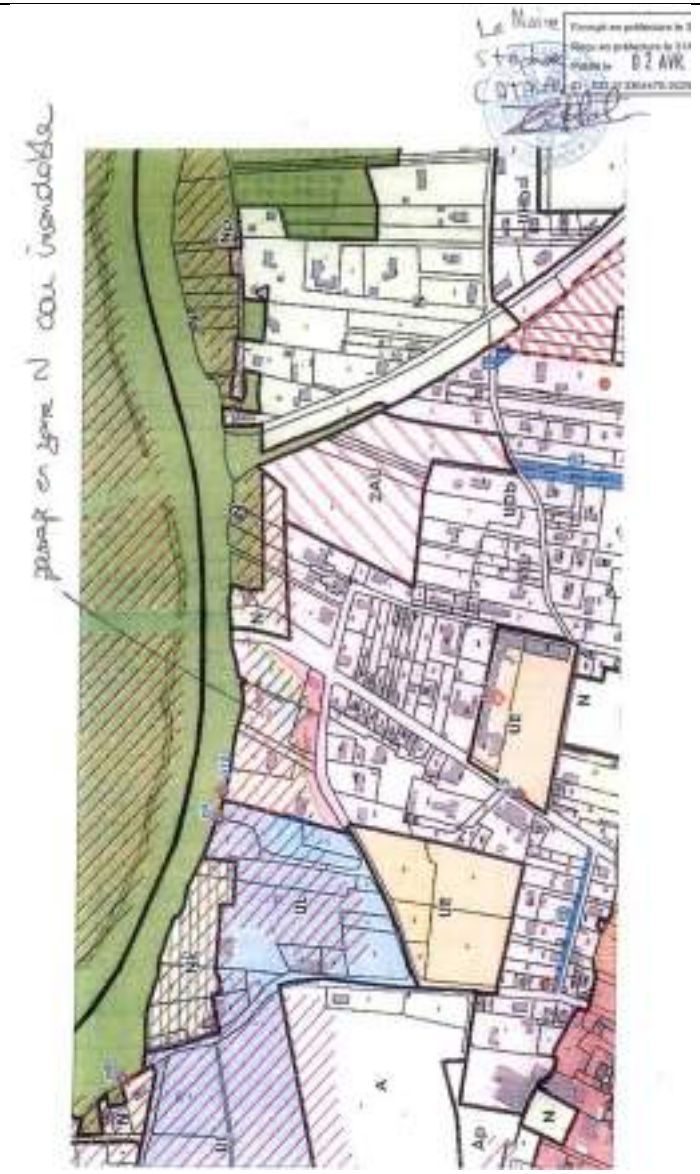
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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

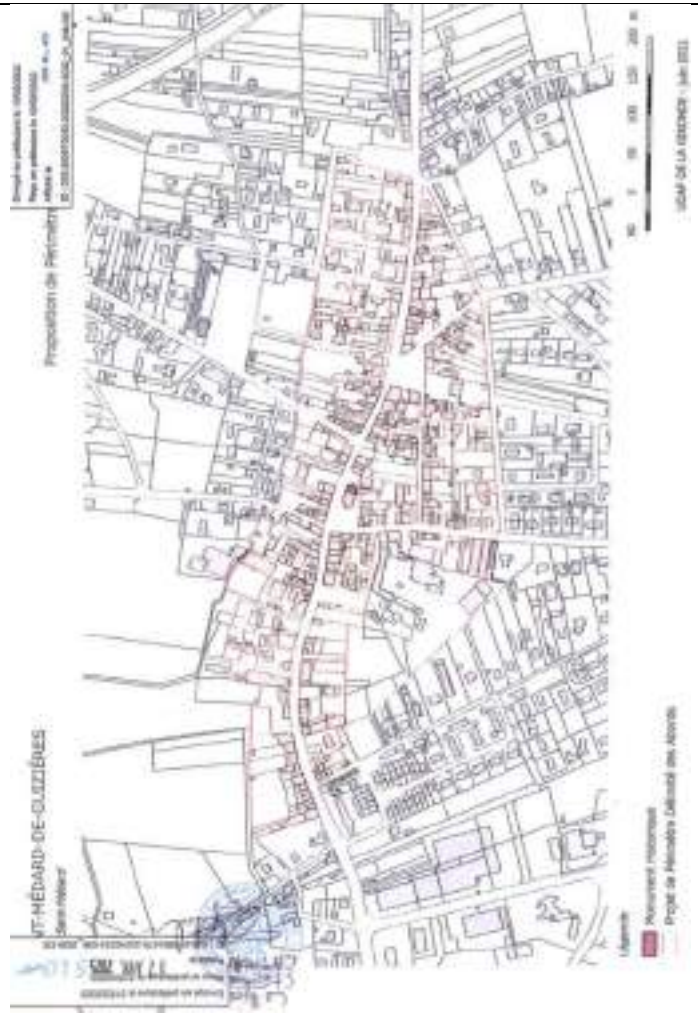


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



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

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

				
St-Quentin-de-Baron	26/02/2025	**Avis favorable**		
St-Sauveur-de-Puynormand	27/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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 élus du Conseil Municipal souhaitent émettre les demandes de modifications suivantes : 1) Changement de destination de la grange, située sur la parcelle ZC 23, pour création d'un équipement public (ateliers municipaux) : 2) La classement en EBC de la zone Np sur les espaces boisés de la commune. 3) Demande de maintien en zone 1AU de la zone classée en 2AU par le PLUi située Chemin de la Baumette cadastrée ZH 70 et ZH 71. 	1) Finalement la demande n'est pas renouvelée car le projet est abandonné par la commune. 2) Après vérification l'outil EBC ne paraît pas opportun pour le suivi de l'entretien des espaces boisés que souhaite mener la commune. 3) Les investigations écologiques ont amené à l'identification de zones humides sur le zone 2AU. Il est donc proposé de la maintenir en zone 2AU dans l'hypothèse où les dispositions actuellement très limitatives du SAGE Isle-Dronne soient allégées.	
St-Seurin-sur-l'Isle	11/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**	Compte-rendu du débat préalable au vote des élus qui n'appelle pas de réponses particulières à ce stade.	

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 Conseil Municipal a émis des remarques sur le projet du PLUI-HD

Madame CHOUZENOUX a été un peu effrayée par la complexité du projet lors du précédent débat. Elle a surtout eu l'impression que la commune n'avait plus grand-chose à dire.

Monsieur LEGRAND espère que cette présentation lui a fait changer d'avis. Il précise que les communes gardent le pouvoir, notamment en matière d'urbanisme, et que les maires seront toujours signataires des autorisations de construction.

Madame CHOUZENOUX demande s'il faudra l'accord de la CAL l'en amont.

Monsieur LEGRAND répond que la commune continuera d'instruire ses dossiers mais en prenant comme document référent le PLUI-HD.

Madame CHOUZENOUX ajoute qu'il ne s'agit pas de l'application du projet mais sur sa définition. Elle donne l'exemple de la zone commerciale existante qui a été réduite. Elle ne comprend pas pourquoi les commerces seraient dissuadés.

Madame ESCOFFIER répond que cela renvoie à ce qu'elle a essayé d'évoquer, c'est-à-dire que les lois imposent en particulier depuis 15 ou 20 ans, le fait de réduire son empreinte sur les espaces naturels. Et donc, déjà à l'échelle d'un PLU communal, la commune aurait déjà dû, de la même manière entreprendre un travail de réflexion sur la consommation d'espace au cours de la dernière décennie, la diviser par deux, dans le meilleur des cas, et envisager sa stratégie de développement en tenant compte de cette contrainte limitante. Elle imagine bien, et elle parle d'un point de vue technique, sans évoquer l'aspect politique, qu'à l'échelle de quarante-cinq communes, l'exercice se révèle encore plus contraint. C'est donc un jeu de vase communicant, c'est-à-dire que la comptabilisation de ce que les quarante-cinq communes ont consommé, sachant que beaucoup d'entre elles n'ont quasiment rien consommé, doit être divisée, mutualisée et répartie en fonction d'une stratégie politique. Ainsi, cela conduit, à un moment donné, dans cette logique globale de réduction, à diminuer les zones urbaines. On réduit également le rôle du législateur, en demandant que cette réduction soit mise en œuvre dans le but de chercher à densifier. Il existe une obligation de partager les choses, et elle comprend que l'on puisse avoir l'impression de ne pas être maître du jeu. Cependant, c'est l'exercice qui est imposé. À l'échelle intercommunale, il est impératif de réduire, il y a une obligation de réduire.

Madame CHOUZENOUX se demande si les communes qui ont respecté les règles ne se retrouvent pas à devoir compenser les manquements de celles qui n'ont pas joué le jeu.

Monsieur LEGRAND répond que toutes les communes sont considérées de la même manière. Il rajoute que le SRADDET impose 52% à l'échelle du SCOT.

Madame CHOUZENOUX souligne s'affrontement des contradictions dans la situation actuelle. D'un côté, il y a cette volonté de revitalisation rurale, qui semble en décalage avec la densification de la population bordelaise. Cela crée un paradoxe entre le besoin de construire de nouveaux habitats et le développement commercial, et d'un autre côté, la nécessité de préserver les espaces naturels. Le développement de la métropole bordelaise qui s'étend vers les communes rurales est une réalité qui ne peut être ignorée. Cela pourrait effectivement mener à la création de zones qui ressemblent à des villes dortoirs, comme on peut le voir en région parisienne. Ce déplacement de population, dont on peine à évaluer l'ampleur exacte, entraîne une pression accrue sur les infrastructures urbaines et commerciales.

La question de la densification urbaine se pose donc, surtout dans un contexte où la construction devient de plus en plus difficile. Il est essentiel de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en tenant compte des besoins des populations. Cela nécessitera une réflexion approfondie et une collaboration entre les différentes parties prenantes pour élaborer des solutions durables. Elle rajoute qu'il va être difficile de développer de nouveaux 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

		Madame ESCOFFIER répond qu'il est possible de développer le commerce à l'intérieur des bourgs, entre autres. Le commerce de proximité, que l'on appelle la mixité fonctionnelle, désigne cette capacité à établir des activités commerciales en rez-de-chaussée ou le long d'un linéaire commercial, ce qui demeure tout à fait envisageable. En effet, cette possibilité est pleinement réalisable. Cependant, ce sont les grandes zones qui ont été réduites à la marge. **Monsieur TRIA** a relevé plusieurs points lors de différents débats et discussions, notamment concernant cette zone économique. Cela fait même partie du dernier sujet qu'il a abordé avec M. Legrand et ses équipes. La problématique de cette zone économique est qu'elle n'a pas été déclassée et qu'elle est aujourd'hui en zone humide. Les zones humides sont évaluées par des tests, qui peuvent être des prélèvements de sol ou des évaluations visuelles de la flore existante. Il a toujours eu un peu de mal à comprendre comment se fait le zonage de ces zones humides, qui est réalisé par des sociétés indépendantes, et non par les services de la CàL il est important de le rappeler. La difficulté qu'il a rencontrée avec cette zone était notamment liée aux demandes de développement de SMURFIT, qui souhaitait agrandir ses locaux. Ce constat a été pris en compte immédiatement par M. Legrand, M. Buisson et le préfet, qui lui ont apporté certaines garanties quant à la possibilité pour SMURFIT de continuer à se développer. Ensuite, il y a eu les OAP, dont deux à Saint-Seurin. Ces OAP ont été discutées, améliorées et adaptées aux demandes des propriétaires de terrains qui ont des projets sur ces OAP. Ces projets vont pouvoir sortir de terre puisqu'ils ont réussi à s'aligner sur l'OAP telle qu'elle a été modifiée, ce qui leur convient très bien. Enfin, il a mentionné certaines zones qui sont aujourd'hui constructibles et qui passent en zone naturelle ou en zone agricole. Cela ne touche pas énormément de terrain à Saint-Seurin. Il y a des zones sur lesquelles il y aura des modifications, et pour lesquelles il s'est battu et continuera à se battre. Il pense notamment à Greyssonnet et à d'autres zones où il y a eu de nombreuses discussions, et ces discussions vont se poursuivre lors de l'enquête publique, puisque c'est également à cela qu'elle sert. Le plan d'urbanisme n'est toujours pas voté, rien n'en est encore sorti, mais il y a néanmoins des habitants qui viennent le voir chaque jour, comme s'ils étaient au courant de tout et comme s'ils avaient déjà eu connaissance du plan avant lui. Il le reçoit donc avec beaucoup de plaisir, mais aussi avec une certaine complexité, car il n'est jamais aisé de défendre ce type de projet. En effet, ce sont des projets, comme il l'a bien compris, qui sont très lourds à mettre en place et d'une grande complexité, tant à réaliser qu'à appréhender. Étant donné qu'il n'est pas issu du domaine de l'urbanisme, il a dû s'y atteler malgré ses nombreuses lacunes, et cela s'avère véritablement très compliqué. Il reçoit quotidiennement des habitants auxquels il explique simplement qu'il peut y avoir des modifications, mais qu'il les accompagnera lors de l'enquête publique. La complexité réside également dans l'accès à la zone économique et à la zone commerciale, sujet dont il avait déjà discuté et qu'il est heureux d'aborder ce soir. En effet, il a récemment été informé par un maire voisin que des discussions étaient menées avec le maire de La Roche Chalais pour apporter cette modification. La problématique rencontrée, surtout concernant cette zone économique, est que, comme cela a été précisé, le seul SAGE qui refuse les comportements de zone humide est le sien. Cela constitue un véritable problème, car il n'est pas possible de déplacer une zone humide simplement sur le SAGE d'Isle et Dronne. **Ainsi, cela sera modifié, en tout cas, c'est en cours, et il sait que le Président œuvre en ce sens. Cela leur permettra peut-être, comme il le pense, d'engager un combat de longue haleine, un combat qui se mènera sur plusieurs années. Cela leur donnera peut-être l'opportunité de savoir, d'ici 2027, toutes ces zones actuellement classées en zone humide, et pourquoi ne pas tenter de les négocier afin de changer leur orientation, tout simplement.** Il souhaite néanmoins rappeler qu'il a déjà exprimé son point de vue sur le PADD qui avait été proposé. La CAL a également pris connaissance de son avis sur ce sujet. Cependant, il y a toujours eu une écoute attentive, et il se réjouit des récents échanges qu'il a eus avec le Président et ses services, qui ont démontré une réelle bonne volonté pour défendre Saint-Seurin sur les sujets qu'ils ont soulevés.		
Savignac-de-l'Isle	06/03/2025	**Avis favorable**		
Tizac-de-Curton	06/03/2025	**Avis favorable avec remarques :**		

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 commune demande que soit pris en compte quelques adaptations mineures sur la carte de zonage concernant Tizac de Curton : **1/ la mise à jour des informations concernant l'identification réelle des constructions nouvelles ou PC en cours**, tel qu'indiqué ci-dessous : parcelle B695 (allée du Pont St Jean), le point rouge doit être déplacé sur la parcelle voisine B694. Parcelle B696 (allée du Pont St Jean), 2 PC en cours. Parcelle C275 (route de Fournier), enlever le point rouge (pas de construction nouvelle ni PC en cours). Parcelle B238 (allée des 4 Chemins), enlever les 2 points rouges (pas de construction nouvelle ni PC en cours). Parcelle B687 (allée des 4 Chemins) : ajouter 1 point rouge compte-tenu d'un PC déposé. - Zone classée UHb allée des 4 Chemins : (cf. carte communale) La parcelle B238 n'est pas constructible. **2/ le classement au titre des haies et arbres remarquables à protéger de la haie longeant l'allée du Moulin de la Brède située en zone Np.** *Voir plan permettant d'identifier la haie concernée* 	Des corrections pourront être apportées sur les constructions mais il s'agit surtout du plan cadastral qui sera progressivement mis à jour. Il est bien noté la demande de protection de la haie. Celle-ci est déjà intégrée sous la forme d'une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (pointillés verts).	ZONAGE

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

Tizac-de-Lapouyade	24/03/2025	**Avis favorable avec remarques :** ANNEXE DELIBERATION N° 0124032025 PROJET PLUI-HD REMARQUES Le Conseil Municipal informe qu'il est impératif de faire remonter l'information du problème rencontré concernant la canalisation de l'ASL (anciennement l'ASA) qui traverse la commune de Tizac de Lapouyade et de la faire mentionner sur le PLUI-HD (Tizac de Lapouyade). Pour les parcelles en zone habitable traversées actuellement par la conduite de l'ASL libre de tous types de construction ou autres bâtiments, aucun permis de construire ne seront accordé. Ces parcelles deviendront non constructibles par rapport au futur PLUI-HD de la commune de Tizac de Lapouyade. Il est à noter quà ce jour, ce réseau n'est mentionné sur aucun document administratif de l'état. Le Maire Pierre-Jean MARTINET 	Il s'agit d'une problématique que le PLUi-HD a pleinement intégrée en ne donnant pas de possibilité d'accueillir de nouvelles constructions dans ce secteur traversé par une canalisation dont les documents officielles de localisation sont perdus.	
Vayres	19/03/2025	**Avis favorable**		

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

ENQUETE PUBLIQUE