

ID Unique	Organisme	Localisation (CE)	Synthèse	Avis CE	Inté rêt	Réponse de la CALI
@2	CCEBA	-		-	-	
E3		-	Test fonctionnement par la commission d'enquête	-	-	
@9	MAIRIE SAINT MEDARD DE GUIZIERES	-	Il s'agit d'une erreur de transmission de la mairie de St Médard de Guizières. Page vierge registre papier.	erreur de transmission de la mairie de St Médard de Guizières.	-	
@29	MAIRIE SAINT MEDARD DE GUIZIERES	-		-	-	
@33	MAIRIE SAINT MEDARD DE GUIZIERES	-	TRansmission par ST Médard d'un registre vide	-	-	
O36		-	Demande de constructibilité	-	-	
O42		VAYRES	Venus s'informer sur avenir de leurs parcelles avec OAP. Ont été renseignés par le CE.	Bonne démarche.	-	
O43		GENISSAC	Anciennement "constructible" déjà refus PC en 2020 ... Demande le reclassement en "U" ...	-	-	
O47		GENISSAC	Projet de construction en "A" près des grands parents. Pas de statut agricole ...	-	-	
R707		IZON	Contributeur inconnu ! Localisation inconnue Demande changement de destination des bâtiments sur parcelles OD 1616 et 0861 Parcelles inconnues du cadastre.	Pas de nom, pas de Cne cité, parcelles inconnues du cadastre d'Izon, ...Bcp. de manques à cette requête inexploitable !	-	
O110		-	Retour au zonage antérieur (1AU) ou zonage en UCb voisin	Un zonage "N" en zone urbaine à quelques mètres du centre ?Quelle raison ?	-	
O112		LES EGLISOTTES-ET- CHALAURES	Demande modification de zonage de "A" en "U" Devrait être complétée par R.N. (voir doublon!)	-	-	
R125		MARANSIN	information sur ses parcelles (en A)	-	-	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	MARANSIN	prise de renseignement sur les parcelles familiales	-	-	
	MARANSIN	MARANSIN ST CIERES D'ABZAC ST MARTIN DU BOIS prise de renseignements sur ses parcelles	-	-	
	ST-MARTIN DU BOIS	Vaste terrain dans un hameau, en arrière bande bâtie. Interêt par sa double desserte. Réseaux à proximité.	Localisation intéressante. Mais inconnue sur leur capacité à accueillir de nouvelles constructions. Assainissement individuel ...	-	
E144	ST-GERMAIN DU PUCH	Nouvelle habitante en recherche de calme, l'intéressée fait part de ses déboires liés à de nouvelles constructions autour d'elle, aux nuisances associées et à l'évolution jugée négative de son environnement.	Hors sujet l'intéressée devrait en discuter directement avec la mairie	-	

@153	PARTICULIER	ARVEYRES	H134 H 601 H606 [REDACTED], [REDACTED]	parcelles boisées (geoportail), proches d'un plan d'eau	-	Demande non recevable. Les parcelles concernées se situent à l'écart du bourg. Il a été fait le choix au niveau intercommunal de renforcer l'urbanisation sur les principaux sites urbanisés notamment les centre -villes et bourgs. Le potentiel constructible au sein du tissu bâti existant est supérieur à la capacité d'accueil des équipements communaux. Dans ces conditions pour maîtriser l'accueil de population, il était nécessaire de renforcer l'urbanisation dans les terrains les plus proches du centre, avant de renforcer les écarts et hameaux. De nombreuses parcelles sur la CalI sont dans cette situation. Dès lors pour respecter les objectifs démographiques liés à la capacité d'accueil des communes, il n'est pas possible de toutes les classées en zone constructible et cela malgré la présence de réseaux et ou d'une desserte. En zone N, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension et de création d'annexe encadrées par le règlement du PLUi-HD De plus, cette extension de l'urbanisation représenterait une augmentation de la consommation d'Espace Naturel Agricole et forestiers (ENAF).
R231		ST-GERMAIN DU PUCH		-	-	
R237		ST-GERMAIN DU PUCH	AR188	Zone A	-	
R238		ST-GERMAIN DU PUCH		-	-	
R239		NERIGEAN	demande de renseignements sur le règlement applicable à leurs propriétés	-	-	
R241		ST-GERMAIN DU PUCH		-	-	
R242		ST-GERMAIN DU PUCH		de nombreuses parcelles - fera une observation si demande précise	-	
R244		ST-GERMAIN DU PUCH	Demande possibilité d'exploiter une parcelle en A	pas d'obstacle à priori (déjà en A)	-	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-MEDARD DE GUIZIERES	Parcelle ZM65 à St Médard de G (sous le quartier " " au N de la Cne) M. demande un classement en "N" ou "A" en lieu et place du "Npv" (photovoltaïque) projeté.	Nous ne savons pas si M. est le propriétaire de cette parcelle pour porter une telle demande I'aucun argumentaire pour cette demande. Parcelle idéalement située pour accueil du PV au sein de zone agricole.		
R274	ARVEVRES	Demandent à être informé du projet de renforcement du centre aéré voisin. Ils n'arrivent pas à obtenir d'informations malgré de nombreuses demandes Craignent de potentielles nuisances.	Hors sujet PLUi	-	
R337	ST-SEURIN SUR L'ISLE	M. conteste le classement de ses terrains en "agricole", alors que ceux voisins sont construits. Demande un classement "constructible", projet de division à l'appui...	Terrain en "A" voisin d'une zone "Uhb" ... Aucun intérêt à élargir cette zone "Uhb" (sur ce terrain) qui ne permet aucune opération.	-	
R346	SABLONS	Madame domaine de Dahut à Sablons adressera une observation via le site numérique	-	-	
R368	ST-GERMAIN DU PUCH	AB6 -	-	-	
R374	TIZAC DE CURTON		-	-	
R381	ST-QUENTIN DE BARON		-	-	
R385	NERIGEAN		-	-	
R390	ST-QUENTIN DE BARON		-	-	
O300	ARVEVRES	Venu s'informer sur zonage de ses parcelles. OK sur zonage "N" pour sa "tranquillité".	Consultation citoyenne ...	-	

@299		GUITRES	Reclassement, total ou partiel, parcelle AH 141 en constructible. Actuellement classée en zone AH au PLU (CE : et Np projet PLUi). A proximité d'habitations, réseaux. Projet : construire 2 habitations en cohérence avec développement résidentiel modéré. A voir : projet d'acte notarié joint apparemment soumis à modération.	Zone Np, isolée du bourg à proximité urbanisation diffuse.Difficilement recevable	-	
O306		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Parcelle O 182, [redacted], classée en "UHb". Demande un classement en "UDb" voisin.	Encore le "UHb" qui sévit ...	-	
O307		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Parcelle ZE 186 au Lieu-dit [redacted] classé en "A". Demande un réexamen du contexte pour classement "U" ...	Terrain en "A" voisin d'une zone "UHb" ... Aucun intérêt à élargir cette zone qui ne permet aucune opération.	-	
O308		ST-SEURIN SUR L'ISLE	parcelle ZE 170 initialement "constructible" lors de l'achat. Conteste le caractère "agricole" et zonage "A" attribué à sa parcelle. Demande que son terrain soit rattaché au périmètre urbanisé du quartier " [redacted] ". Demande également la modification du zonage du quartier " [redacted] " de UHB vers le zonage UDB qui est plus adapté à la construction.	Contribution fort argumentée. A examiner par CALI	-	
O314		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Saint Seurin/Isle Conteste le zonage "UHb" attribué aux parcelles A 1970 et 1972. terrain donnant sur [redacted]	Etonné par 2 pictos (PC) sur cette parcelle...Le zonage "UHb" suscite nombreuses interrogations ...On constate un important foncier classé "UHb" non bâti.	-	
O317		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Voir requête sur RN !	Attente !	-	

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

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	COUTRAS	Parcelle ZY 0044, [REDACTED] - COUTRASConteste zonage "N" et demande retour zonage antérieur. Zone "U" (UDa) au Nord et "Ucb" à l'Ouest Parcelle desservie par voie au Nord.	Seconde parcelle en limite de la zone urbaine...	-	
	ST-ANTOINE SUR L'ISLE	Madame [REDACTED] désirait connaître l'objet de l'emplacement réservé sur ses parcelles OD 108 et 109. Réponse apportée: extension école communale.	Favorable.	-	
R402	LAGORCE	Les parcelles, AB 181, 182, 1271 sont actuellement en ZAU au PLU (avec une autre zone) et devraient passer en A au PLUJ (autre zone restant en ZAU). Demande à ce qu'elles passent, en totalité ou partiellement, en Uca ou Ucb. Motivations : ZAU, en coeur du village continuité directe du secteur assez densément urbanisé. Tous réseaux.	Mérite d'être étudiée pour sa localisation.	-	
R404	COUTRAS	Demande la mise en constructibilité de la partie Sud de la ZS587 (1000m ² environ), Accès, gaines réseaux arrivant au sud de la parcelle. Parcelle isolée dans un espace N, avec déjà une habitation.	Difficilement recevable	-	
R465	ST-CIERS D'ABZAC	dde de renseignement sur zone ZAU [REDACTED]	-	-	
R466	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE		-	-	
R468	ST-CIERS D'ABZAC		-	-	
R476	ST-CIERS D'ABZAC		cf notes	-	
R479	LALANDE DE POMEROL		-	-	
R791	ST-SEURIN SUR L'ISLE		VOIR DOUBLONS	-	
R537	ST-MEDARD DE GUZIERES	Attente du dossier à venir	Attente dossier à venir	-	
R552	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE		-	-	

E502		ST-MEDARD DE GUIZIERES	parcelles ZH0082, ZH0083, ZH0084 et ZH0058, situées ██████████ ██████████ Demande pour "classement en terrains à bâtir ...	Terrains en "A" dans un ensemble "A" relativement vaste. Parcelles pas en continuité avec "Udb" à l'Est. Requête ne paraissant pas argumentée et acceptable.	
R512		ST-DENIS DE PILE		-	
R796		ARVEYRES	E224 Arveyres Difficultés d'accès à sa parcelle. Demande la mise en place d'une servitude de passage	Semble hors PLUi. Difficulté privée	La parcelle E224 se situe en zone Uc. Concernant la demande de création d'une servitude de passage, celle-ci devra être établie, si besoin, lors des futures ventes et acquisitions entre propriétaire et acheteur.
@584	Mairie de Porchères	PORCHERES	La commune de Porchères ne veut pas de carrière. Les multiples procédures en témoignent. Toutefois les décisions ne lui sont pas toutes favorables. Aussi reproduit-elle des recours ... Elle valide donc le zonage "Np" sur son territoire, y compris le périmètre d'extraction de l'autorisation préfectorale ... X documents à l'appui ... En "8" contributions !!!	Porchères ne reconnaît pas l'intérêt de l'extraction de matériaux qui sont profitables à l'ensemble de la collectivité. Et donc au développement du territoire intercommunal. Comment porter un "développement" et donc des constructions, des voies nouvelles, des tranchées pour les réseaux, sans "granulats" ??? Ou alors les chercher "ailleurs" ? ?Regrette la position de Porchères.	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	COUTRAS	Parcelles YE 138, 139 et 140 ? Issue d'une division pour vente ... Demande un classement "constructible". Parcelles en "A" mitoyennes zonage "Uhb" !	Parcelles en "A" mitoyennes zonage "Uhb" ! Visant à limiter la constructibilité à des "annexes et piscines". D'où aucun intérêt de demander "Uhb" !	-	
R717	GENISSAC	Parcelle AO132 de 3585 m2, c'est-à-dire 100% bâtie. Tous les réseaux présents y compris tt à l'égout ... Constat : zone bâtie voisine en effet, mais en "Uhb", Bâtiment patrimonial protégé voisin aussi (m12) et m11 ! On est en limite de l'urbanisation.	Constat : zone bâtie voisine en effet, mais en "Uhb", Bâtiment patrimonial protégé voisin aussi (m12) et m11 ! On est en limite de l'urbanisation. Requête (Eymerie-Trelisseau) d'extension zone "Uhb" sans intérêt (habitation impossible par le règlement).	-	
@619	Commune de Puynormand	PUYNORMAND incohérence relevée dans le zonage du Projet de PLUi. parcelle cadastrée A437, située à [redacted] a été intégrée au zonage UDb, mais son accès à la voie départementale D123 se situe en pleine courbe, dans un secteur où la configuration de la voirie ne permet pas la création ou l'autorisation d'un accès direct, (Cf prescriptions du service gestionnaire de la voirie départementale). la Cne sollicite le reclassement de la parcelle A437 dans un zonage non constructible, et, en compensation, la requalification en zone constructible d'une superficie équivalente sur la parcelle B1174, située au sud du bourg. Document en appui.	Requête de la commune justifiée. Plutôt qu'un "reclassement" du zonage (délicat ici) de A437, je proposerai la création d'un "Emplacement réservé" pour aménagement du carrefour qualifié de dangereux, empêchant aussi toute construction. Favorable à la compensation de surface sur B1174.	-	
E649		-	Erreur	-	

E650	COUTRAS	parcelle cadastrée ZM n°161, superficie de 4 759 m², commune de Coutras, au lieu-dit CHAMPAGNE (N°161/162) classée en zone non constructible. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement se trouvent à petite distance, ce qui rend la viabilisation (que nous pourrions prendre à notre charge) facilement réalisable. nous sollicitons le reclassement de cette parcelle en zone constructible (zone U), ou à défaut en zone à urbaniser (zone AU)	Demande en désaccord avec engagements de modération de l'habitat vis à vis des contraintes des équipements et consommation d'espace	
@651	ABZAC	terrain situé à CHAMPAGNE , parcelles AE 94, 95, 96, 97, 101, 103, 104, 105, 106, 107, un terrain qui de chaque côté est voisin avec des habitations mais celui-ci ne l'ai pas et nous ne comprenons pas pourquoi??	M. CHAMPAGNE n'a pas du participer vau travaux du PLUi pour sa commune, pour ne pas comprendre ses objectifs de "modération" de l'urbanisation...	
O700	ST-SAUVEUR DE PUYNORMAND	Consultation avec CE du zonage sur sa commune .	Démarche citoyenne.	
R751	ST-MARTIN DU BOIS	Souhaite le reclassement de ses parcelles WC 151 et 154 en zone constructible.	Le zonage du hameau est en A/ Zonage cohérent.	
@654	GIRONDE HABITAT	programme de construction d'environ 17 logements locatifs sociaux et de locaux destinés à l'économie solidaire. OAP: Document graphique : il conviendrait d'ajouter un aplat "zone habitat à développer". En zone UBb : Recul /alignement 5m minimum ? peu adapté pour une implantation urbaine sur la place ? proposition : rester sur le règlement écrit de la zone UBb (alignement ou + de 3m)Recul/ limites séparatives dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 4m minRecul/constructions dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 10m min? trop contraignant par rapport au bâtiment ALDI ? proposition : rester sur le règlement écrit de la zone UBb (H/2 et 3m mini) ES : 45% maxi de l'unité foncière ? non adapté compte tenu de la très faible emprise disponible pour le projet ? proposition : rester sur le règlement écrit de la zone UBb (100% bande A - 50% bande B) ... Voir les contributions complète !	Des observations concrètes d'un aménageur.Ensemble des contributions à examiner attentivement. Faire au plus simple ...	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

			parcelle C1413 est considérée comme une surface agricole, souhaite qu'elle devienne constructible comme toutes les parcelles de vigne sur la commune des Billaux.	Non, ce ne sera plus comme avant ...Le PLUi méritera forte "communication" lors de son approbation.	-	
	LES BILLAUX		souhaite que les parcelles C 687, C 688, C 689, restent entièrement constructibles dans le cadre de la révision du PLU / zonage actuel.	Difficile d'apprécier cette contribution.	-	
@688	I'UNICEM Nouvelle-Aquitaine	-	Le PLUi de la CALI mérite d'être modifié et complété dans sa version soumise à approbation pour appliquer les mesures définies par le SRC pour les PLU(i). Contribution complémentaire fort riche de I'UNICEM pour les porteurs et rédacteurs du PLUi-HD CALI.	Le document du PLUiHD mis à l'enquête mérite des amendements, avant approbation, en regard du Schéma Régional des Carrières de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Préfet de Région le 18 septembre 2025.	-	
E690	ST-DENIS DE PILE		Terrains passent de "constructible (frais de donation) à inconstructible. Contestent! Aucune indication livrée sur les parcelles concernées !		-	

1.6 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

Demande non recevable. Les parcelles H134, 601, 606 (Arveyres) se situe à l'écart du bourg. Il a été fait le choix au niveau intercommunal de renforcer l'urbanisation sur les principaux sites urbanisés notamment les centre -villes et bourgs. Le potentiel constructible au sein du tissu bati existant est supérieur à la capacité d'accueil des équipements communaux. Dans ces conditions pour maitriser l'accueil de population, il était nécessaire de renforcer l'urbanisation dans les terrains les plus proches du centre, avant de renforcer les écarts et hameaux. @100	OAPdu Deroc (OAP 22.4) à VayresParcelle AL102 mais également sur les autres parcelles du projet * Arbres remarquables : 2 chênes centenaires * Présence d'animaux et d'espèces protégées * Risque d'inondation * Zonage Ucd : Demande que la bande de profondeur pour les potentielles constructions corresponde à l'alignement de l'Avenue de Libourne, et que le projet soit considéré dans un périmètre << Au delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement >> sans inclure les potentielles routes qui pourraient être créées pour y accéder. *Contexte patrimonial : située à proximité du Château de Vayres * Intégration paysagère : construction de bâtiments de 7 m de haut serait en totale rupture avec le paysage environnant * Réseau collectif : Qui financera le raccordement ?Calendrier ? *Nuisances : un mur de clôture (et non de simples haies) devra être prévu par l'aménageur afin de protéger les riverains contre le bruit et d'assurer la sécurité - Nous demandons plus de précisions sur l'aménagement des voiries par rapport aux maisons existantes VAYRES	Quelles réponses La Cali peut elle apportées à ces interrogations, observations et remarques ?	5	- La demande de classement de 2 arbres remarquables sur la parcelle citée semble pouvoir être réalisé sans que cela compromette la mise en œuvre de l'OAP. - Les inventaires écologiques réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont consultables dans l'annexe à l'évaluation environnementale (tome 1.4). - Risque d'inondation (remontée de nappes) : renvoi aux dispositifs de constructibilité (interdiction de caves) qui ne remettent pas en cause le caractère urbanisable de la zone. - La profondeur possible de réalisation de l'opération : remarque non justifiée au regard de la configuration de l'OAP. - Un périmètre Monument Historique n'empêche pas la réalisation d'un projet urbain mais pousse à une intégration de qualité. Par ailleurs, une hauteur de 7 mètres de haut correspond à une construction avec un étage, il paraît difficile d'évoquer un changement d'échelle para rapport à l'urbanisation existante et aux objectifs législatifs de modération de la consommation de l'espace. - Le volet technique concernant le traitement des eaux usées fera nécessairement l'objet d'un accompagnement lors de la partie opérationnelle, en cohérence avec le syndicat. Possibilité de conditionner toutefois la réalisation de l'opération au raccordement à l'AC.
--	---	---	----------	---

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

			Maire a déposé une copie de la délibération de mars 2025+ carte. Enverra un courrier LRAR au siege de l'enquête	Problème de l'absence du réseau d'irrigation dans les documents. Un procès en cours à Tizac de Lapouyade. A traiter par la CALI	5	A date, aucune donnée cartographique n'a été trouvée, entraînant l'impossibilité de la faire figurer sur les cartographies de portée réglementaire. Le Département, récemment contacté, confirme ne pas être propriétaire de la canalisation. L'ASL de Lapouyade, en tant que propriétaire de la dite canalisation, doit pouvoir fournir les plans, à la condition d'identifier le bon contact. A minima (si aucun donnée cartographique n'existait ou ne pouvait être récupérée), un renvoi à l'article R.151-31-2° du code de l'urbanisme pourra être proposé sur le règlement graphique (trame à poser sur le zonage au titre du principe de précaution).
CL72	LIBOURNE		Demande de changement de destination pour accueillir du public au Château [redacted] à Libourne	Un changement de destination pour accueillir du public reconnue par la DRAC et la ville de Libourne doit être étudié pour le Château [redacted] à Libourne	5	La ville de Libourne a également fait une demande en ce sens. Le changement de destination sera pris en compte dans la perspective de rendre accessible au public un monument historique de grande qualité.
@136	3CI INVESTISSEMENTS	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Demande de maintien de la zone constructible (actuellement en UY projeté en A) des parcelles D n° 2017, 2020, 2023, 2025, 2027 et 2029 Parcelles acquises par la Collectivité : fonciers constructibles pour des activités ou des commerces. Viabilisées et directement accessibles depuis une voie publique Maintien des opportunités de création d'entreprises et donc d'emplois sur ce territoire	Quelle réponse la CALI peut elle apporter à cette observation ?	5	Demande non recevable. Lors des investigations environnementales sur la ZA du Barry, des sondages pédologiques positifs ont confirmé la présence de zones humides (page 248 de l'annexe inventaires enviro. Tome 1.4.1). Le SAGE interdit à date toute détérioration de ZH, sans possibilité de compenser.
R253		ST-GERMAIN DU PUCH	[redacted] Demande intégration de la parcelle initiale dans la délimitation actuelle par le Plui	à examiner mauvais recouvrement entre ancien et nouveau plan	5	Demande recevable

R186	Maire de Guîtres	GUITRES	Historique : - Souhait de construire un ALSH sur la parcelle AD 62 OAP rue Portail de la BarrièreCommune confrontée à des "quotas": donc déclassement des parcelles AB 79, 78, AE 189, 190 et 439 en Ne - BE détecte présence zones humides (fortement contestée par la commune) sur la quasi totalité de la parcelle AD 62 : reste en zone Ne - Parcelle AB 704 identifiée pour ALSH - L'Etat indique que certaines zones humides ne seront pas conservées dont l'OAP rue du Portail de la Barrière : un retour au zonage UDb pourrait être envisagé D'autant que les parcelles AB79 et suivantes toujours "zonées" en Ne Guîtres perd 2 secteurs à vocation constructible Quasi impossibilité de poursuivre son développement DEMANDE : - EN PRIORITE, que la parcelle AD 62 soit en zone UDb- Si elle devait injustement demeurer en Ne, remettre en zone à urbaniser les parcelles AB 78 et 79	Un retour de la CALI est attendu sur cette question de zonageSoit déclasser la parcelle AD 62 ou les parcelles AB 78 et 79 du zonage Ne pour reclasser en zone à vocation urbaine ou à urbaniser	Tous les inventaires écologiques (2 séries d'inventaires réalisés par des cabinets spécialisés différents) ont confirmé la présence de zones humides sur la totalité de la parcelle AD 62. En ce sens, il n'est pas possible de classer celle-ci en zone constructible. En revanche, dans la perspective d'accueillir un nouvel ALSH, le reclassement en zone UE des parcelles AB78 et 79 est possible. Cette évolution de zonage nécessitera toutefois, par souci de cohérence, de reclasser en UCb la parcelle contiguë 81.	5
R204		COUTRAS	La [redacted] projette l'extension de la carrière de Le Fieu sur la commune de Coutras. Afin d'assurer la continuité du site et la conformité ICPE, elle sollicite l'inscription en zone Nca des terrains reliant les deux sites (surface : 83 a 55), nécessaires à la mise en place d'une bande transporteuse sans transport routier.	Avis favorable de la commission d'enquête	Le projet de PLUi inscrit d'ores et déjà une zone Nca pour tenir compte du projet de la société [redacted]. Les parcelles concernées, objet de la demande, ont été classées en zone N au seul motif qu'il s'agit de parcelles extrêmement petites (parcellaire en lanière très étroit) qui n'ont pas été vues lors de l'établissement du zonage. Aucune difficulté à réintégrer les quelques parcelles concernées en Nca.	5

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@173	LIBOURNE	Au regard de la configuration des terrains et des exigences à réaliser du logement locatif social, [redacted] propose la modification/ complétude de certains articles pour permettre la sortie d'opérations en zone UCb</pclass="msnormal">CE =>propositions, suggestions, demandes de précision à voir directement sur la contribution	Retour de la CALI attendu sur les propositions de rédaction de [redacted]	1- Concernant les dispositions réglementaires relatives au nombre de place de stationnement par logement locatif financé par l'Etat : il est convenu que cette disposition soit supprimée. 2- Suppression de 2 places : de même, cette règle sera supprimée pour le logement social. 3- En UCb et UCc une disposition pourra être mise en place pour exonérer les logements sociaux de cette règle d'implantation (règle qui vaudra pour toutes les zones UCb et UCc du PLUi-HD et uniquement pour les programmes de logements sociaux). 4- Pas nécessaire de préciser que les espaces en pleine terre peuvent être clôturés. L'appréciation des 40% minimum devant se faire au regard de la superficie totale du terrain d'assiette. Les espaces en plein terre, si pas interdit, peuvent supporter des clôtures intermédiaires. De plus, toute précision à cette règle entraînerait les mêmes conséquences pour toutes les zones de la CALI, ce qui ne paraît pas souhaitable. 5- Il peut être envisagé de la même manière de supprimer la règle d'un seul tenant pour le logement social ou d'intégrer la demande de précision rédactionnelle proposée par [redacted]. La solution réglementaire la plus pertinente sera étudiée avant approbation du dossier, notamment au regard du fait qu'elle entraînera une évolution pour l'ensemble de la CALI.
@218	Eolise LAPOUVADE	Demande à passer les parcelles ZL5 et WA54 de Np à Npv. La société [redacted] souhaite y implanter une centrale PV. Arguments : - site dégradé par les travaux ligne TGV - S'inscrit dans les objectifs du SCOT, PCAET Calj, PLU Lapouyade et Projet PLUi Calj. - DDTM LA Forêt confirme l'absence de nécessité de demande de défrichement - zone est située hors zones naturelles protégées, isolée des habitations, à proximité d'un ouvrage structurant (la LGV) et d'un point de raccordement.	Contribution structurante et motivée justifiant une réponse CALI. Classement Np ne paraît pas cohérent sur un site anthropisé (cf avis DDTM). Npv pourrait être adapté.	Les parcelles concernées sont actuellement partiellement boisées (5,5 ha) ; anciennes vignes (4 ha env.). Si passage en Npv et selon les dispositifs techniques envisagés, ce changement augmentera la consommation des ENAF. Sans dossier très abouti, il paraît difficile d'accéder à ce type de demande dans un secteur à enjeu pour la trame verte et bleue. Par ailleurs, risquerait d'être considéré comme un nouveau STECAL et fragiliserait le PLUi au regard des avis CDPENAF et chambre d'agriculture.

C395	Maire de Genissac	GENISSAC	Demande que la zone UX soit augmenté de 5 900m² permettant de réaliser les bâtiment d'une extension et des voiries associées tout en préservant la petite zone humide existante. Totalité de la zone 1AUy projetée en A or cette zone est destinée à une extension des activités commerciales et artisanales des parcelles AC 709, 710, 304, 884 et 875Reclassement réalisé sur simple présomption d'une zone humide.Le pétionnaire a réalisé une enquête permettant de délimiter la zone humide avec précision = zone restreinte But extension zone d'activité L'extension évite la totalité de la zone humide conformément à l'ERC de la loi sur l'eau. Actuellement :PLU : 1AUy 18 682m²-PLUi HD : Evolution de 1AUy en UX : + 5 900 m²Evolution de 1AUy en A : + 12 782 m²	Demande d'extension de la zone 1AUy non pris en compte dans PLUi HD car zone humide identifiéeOr, pétionnaire a mené une enquête et zone humide fortement réduite et n'impactant pas le projet de la mairie de GénissacAvis de la CALI souhaité	5	Demande recevable : pour rappel la zone avait été déclassée de 1AU au PLU en vigueur vers A dans le projet de PLUi pour suspicion de zone humide, sans en connaître les contours précis.
C396	Maire de Genissac	GENISSAC	Demande que le STECAL du "Château Rambaud" soit intégré au PLUi HD tel qu'il est décrit et encadré dans le règlement graphique et le règlement écrit de la Révision à Objet Unique (ROU) n°1 du PLU de Génissac.	CE favorable Avis de la Cali attendu	5	Demande recevable qui sera prise en compte suite à la requête de la commune, permettant de tenir compte des évolutions en cours entre modification du PLU communal et projet de PLUi.
R366		ST-GERMAIN DU PUCH	dde de renseignement sur sa parcelle en A - a fait des recherches pour savoir s'il y a des carrières : RAS DEMANDE LA CONSTRUCTIBILITE SUR SA PARCELLE CAR PAS DE CARRIERE -DOUBLON R235 (SAIN-A-8)	A examiner	5	Difficile de se prononcer sans numéro de parcelle. Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de carrière qu'une parcelle est nécessairement constructible. Dans le cas présent, elle est située par ailleurs en zone A, qui se justifie au regard de la logique du projet d'ensemble de la collectivité.
R377		ST-GERMAIN DU PUCH	ER 21 trop grand et pas concerté - le propriétaire conteste	A examiner	5	Cet emplacement réservé est destiné à la mise en place d'un système de traitement des eaux pluviales. C'est un enjeu d'intérêt public à maintenir impérativement (on se situe en fond de vaillon avec un phénomène de fort ruissellement par grosses pluies, qu'il importe de pouvoir traiter pour l'intérêt général).

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

R382	ST-QUENTIN DE BARON	CHATEAU DE SOURS -XXXXXXXXXXJ : Courrier du cabinet d'avocats XXXXXXXXXX : - 2 STECAL en Nt prévus au PLUI : MONTFAUCON & CHATEAU DE SOURS DEMANDES POUR CHATEAU DE SOURS pour permettre le développement d'activités économiques autour du projet oenotouristique (hôtel, restauration, autres activités) - changer le règlement des STECAL pour permettre hôtellerie premium et restauration (interdits en Nt), à l'identique de l'activité Hotel (voir p. 233 du règlement) - étendre le changement de destination aux annexes du château et non au seul château - permettre le changement de destination pour l'habitat, la restauration et autres activités économiques - permettre l'extension de 30% à tous les bâtiments changeant de destination, et non aux seules habitations DEMANDE POUR MONTFAUCON : - inclure le pigeonnier pour le rendre éligible au changement de destination habitation - permettre le changement de destination pour l'habitat, la restauration et autres activités économiques - permettre des constructions nouvelles à destination d'activités d'hôtellerie, restauration et autres activités économiques, en sus des extensions autorisées - secteur de plan masse pour pouvoir construire selon la volumétrie autorisée, ainsi que le creusement d'un niveau sous le niveau du sol	zone A STECAL Nt/la demande va très au-delà des prescriptions et des principes du PLUI :- création d'activités non permises (hôtellerie, restauration)- création de logements nouveaux (changement de destination demandé pour plusieurs bâtiments)Ces développements envisagés sont à rapprocher des limitations strictes imposées en termes de créations de logements, de consommation d'eau (services premium, lingerie, spa en sous-sol évoqué lors de l'entretien), d'espaces agricoles. Pour rappel, le château de Sours se trouve sur le territoire du Syndicat d'Arveyres,	- <u>Chateau de Sours</u> : tout en restant dans les contours du STECAL, des adaptations pourront être apportées au secteur Nt (avec possibilité d'indiquer le secteur pour tenir compte spécifiquement du projet), à la condition toutefois de disposer d'un projet précis et abouti, permettant de mettre en place des règles adaptées. A défaut, il est difficile d'aller plus loin. Concernant la demande de changement de destination, pas nécessaire car la destination des annexes est rattachée à la destination principale. - <u>Secteur de Montfaucou</u>n : mêmes remarques que pour le chateau de Sours. En revanche, il est impossible d'envisager un secteur de plan masse en zone N (il s'agit d'un dispositif opérationnel à mettre en place en milieu urbain) et nous ne disposons d'aucun projet sur lequel s'appuyer. - <u>10 m de recul par rapport aux zones A</u> : obligations du SCOT.
R383	ST-QUENTIN DE BARON	AN 97 98 99 672 665 projet STECAL en urgence sur parcelles en A (avant en UC)	A examiner	5 Compte-tenu des avis PPA qui considèrent d'ores et déjà un nombre important de STECAL à l'échelle du territoire, il n'est pas souhaitable d'en inscrire de nouveau. La demande pourra être prise en compte dans le cadre de la révision du PLUi.
R388	ST-QUENTIN DE BARON	Apportera des précisions sur le bon report des cartes des carrières BRGM	A examiner	5 Pas de question posée.

@421	Commune d'Arveyres	ARVEYRES	Demande de réduction de l'emprise de l'ER5 sur l'arrière de la zone UY depuis la route de Jourdan	Est ce que cette requête peut être accordée ?	5	Demande recevable et conforme à la réalité du besoin de la collectivité : il s'agissait de la reprise d'un ancien ER existant sur le PLU communal, ne se justifiant plus dans sa totalité.
@425		SABLONS	M. et Mme X et Y ainsi que la SARL Z, propriétaires de parcelles à Sablons, présentent le projet d'écotourisme haut de gamme < Domaine du Dahu >> (investissement de 15 M?, création de 30 emplois CDI et 20 saisonniers).Les pétitionnaires demandent la clarification du règlement de la zone NL, une ambiguïté actuelle menaçant la faisabilité du projet.	Clarification indispensable de la CALI.	5	Demande recevable à la condition de disposer d'éléments de projet plus précis : soit une mention spéciale sera inscrite dans le règlement écrit, soit un secteur NL spécifique au projet concerné pourra être envisagé, avec règlement adapté.
R474		ST-CIERS D'ABZAC	AM29 - X - ER8 point d'eau de 748m² au milieu de sa propriété	Emplacement positionné de façon peu pertinente (au milieu de sa parcelle)	5	L'emplacement est prévu pour renforcement de la défense incendie. Il doit être maintenu, mais peut être repositionné de sorte qu'il ne coupe pas la parcelle.
R790		COUTRAS, LE FIEU	La société X projette l'extension de la carrière de Le Fieu sur la commune de Coutras.Afin d'assurer la continuité du site et la conformité ICPE, elle sollicite l'inscription en zone NCA des terrains reliant les deux sites (surface : 83 a 55), nécessaires à la mise en place d'une bande transporteuse sans transport routier.	Avis favorable de la commission d'enquête	5	Même réponse que 204. Le projet de PLUi inscrit d'ores et déjà une zone Nca pour tenir compte du projet de la société X. Les parcelles concernées, objet de la demande, ont été classées en zone N au seul motif qu'il s'agit de parcelles extrêmement petites (parcellaire en lanière très étroit) qui n'ont pas été vues lors de l'établissement du zonage. Aucune difficulté à réintégrer les quelques parcelles concernées en NCa.
@432		IZON	* Demande de changement de destination du bâtiment agricole localisé sur la parcelle D1700 hameau PeyfurtReclassé en zone ASitué au c?ur d'habitations, toutes occupéesChangement de destination : Habitation ou hébergement ou tout autre occupation qui ne serait pas nuisible avec les habitants qui l'entourent * Le calvaire au bout de la rue n'est pas répertorié comme patrimoine local, étrange car fait parti de l'ensemble bâti et paysager protégé	A voir si le bâtiment peut être répertorié sur la liste des bâtiments pour un changement de destinationA voir pour le calvaire	5	Pas d'ostacle a priori pour la prise en compte de ces demandes.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

Mairie de Saint Denis de Pile	ST-DENIS DE PILE	propriétaires : MM/MME XXXXXX XA457/281 LD GD FRAPPE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 33910 ST DENIS demande le retour en UH de leurs parcelles pour rendre compte de la réalité (zone d'habitation mal délimitée) et pouvoir réaliser leurs annexes. Au PLUi, englobés dans la zone commerciale.	A examiner -	5	Demande recevable qui sera prise en compte.
Mairie de CADARSAC (Adjoint à l'Urbanisme)	CADARSAC	Relève un oubli concernant la parcelle OA 459 qui devrait être maintenu en emplacement réservé comme au PLU actuel. Correspond à un arrêt de Bus CALI	Doit être pris en compte	5	Demande recevable qui sera prise en compte.
@498 OPH GIRONDE HABITAT	CAMPS-SUR-L'ISLE, VAYRES	* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - CAMPS SUR L'ISLE* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX VAYRES CE => Nombreuses suggestions, propositions et demandes de précisions : voir directement la contribution	Peut-il être apporté une réponse de la CalI quant aux différentes observations et propositions émises ?	5	Au-delà des réponses déjà apportées pour des demandes similaires du même opérateur, ailleurs sur le territoire, une analyse précise sera effectuée par le bureau d'études pour mesurer les conséquences des adaptations réglementaires demandées ici, avant approbation du PLUi.
@500	COUTRAS	Parcelles 000 ZP 239 et 000 ZP 240 situées sur la commune de Coutras Actuellement classé en zone 1AU Sur une large partie, projeté en zone N Demande maintien du classement- CU délivré et validé en avril 2025 confirmant la faisabilité d'un projet d'aménagement de 31 lots à bâtir sur le site.- Retard du projet lié à une succession longue à régler (lié à la curatelle d'un des héritiers - Cohérence urbanistique et intérêt local- Enjeux économique et sociaux	La CALI doit se prononcer sur ce changement de zonage qui va à l'encontre d'un CU délivré en avril 2025	5	Demande non recevable. La délivrance d'un CU cristallise les droits pendant 18 mois à la condition que le zonage ne change pas entre ancien et nouveau document d'urbanisme. Dans le cas présent, le projet de PLUi transforme la zone 1AU en N. Par ailleurs, l'absence de réseaux d'assainissement collectif rend la faisabilité d'un projet de 31 lots fragile (difficile d'envisager un assainissement autonome pour un bailleur social, sachant que la règle prévoit 30% de LLS à partir de 10 logements). Enfin, ces parcelles ne peuvent être desservies que par la création d'un nouvel accès sur la route départementale, ce qui n'est pas possible puisque ces parcelles sont situées hors agglomération. Seul un projet d'ensemble englobant ces parcelles avec celles situées en coeur d'ilot permettrait une urbanisation cohérente.

R518	ST-DENIS DE PILE	XA41 - [REDACTED] 33910 ST DENIS demande que la parcelle ne soit pas coupée	A EXAMINER	5	Demande non recevable. La parcelle est isolée des habitations alentours, classée partiellement en A et en 1AUXx pour le fond de parcelle et concernée par une OAP. Projet économique d'intérêt communautaire qui justifie de maintenir le zonage en l'état, pour garantir l'aménagement à venir.
@533	Ville de Saint Denis de Pile	Demandes multiples d'ajustement du Plan de zonage et règlement pour le territoire communal. Dont élément du PLU antérieur (2025 !) non repris au PLUi ... Voir courrier et pièces jointes.	Contribution argumentée accompagnant une précise connaissance du territoire et des projets portés.Des corrections à apporter par la CALi ?	5	Pour rappel le PLU de Saint-Denis de Pile a été approuvé fin septembre 2025. Le chevauchement des procédures entre PLUi et PLU communal n'a pas permis d'intégrer les observations avant l'arrêt du PLUi. Les demandes seront prises en compte avant l'approbation du PLUi.
C704	Mairie de Libourne	demandes (voir justifications dans le courrier : : - [REDACTED] CL104 : en UBb - [REDACTED] AP135/AP180 => en UCb (logts étudiants de l'hôpital) - [REDACTED] CH252 => en UE - oenotourisme changement de destination pour BC3 château Pintey & CE262 - [REDACTED] BX260 => UCb - [REDACTED] : ER à créer sur parcelle BR336	A EXAMINER	5	L'ensemble des ajustements demandés par la ville de Libourne apparaît justifié et sera pris en compte. A noter toutefois concernant le secteur de la Paillette, une erreur a été commise sur la désignation de la parcelle a basculer en UE : il s'agit de la parcelle CH 250 et non CH 252 (la Ville confirme ce point par un courrier à suivre). Concernant les demandes de changement de destination qui se justifient au regard de l'intérêt d'un développement de l'offre oenotouristique sur le territoire, les 2 changements de destination demandés cibleront le commerce et les activités de service.
@562	Maire de Vayres	La halte ferroviaire de Vayres est l'une des gares inscrites au projet de Service Express Régional Métropolitain. Dans le cadre du projet de PLUi-HD, nous constatons que les quais de la halte de Vayres, ainsi que les voies ferrées sont en partie en zone U, en zone N et en zone Np. Afin de mettre en cohérence le zonage avec les équipements d'intérêt collectif de la commune, nous demandons que soit délimitée une seule zone UE sur la parcelle n°39, section AO,	En effet des zonages peu cohérent avec la réalité du terrain et enjeux de "Déplacement" ...Rectification CALi qui paraît nécessaire.Un examen de l'ensemble de la plateforme SNCF aussi ...	5	Demande légitime. Les modifications demandées seront prises en compte.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@566	GIRONDE HABITAT	VAYRES	CE => demande de précisions, suggestions et proposition : voir directement la contribution	Peut-il être apporté une réponse de la CalI quant aux différentes propositions émises par Gironde Habitat ?	1- L'emplacement réservé sera adapté en fonction du projet validé par la commune. 2- Concernant les dispositions réglementaires relatives au nombre de place de stationnement par logement locatif financé par l'Etat : il est convenu que cette disposition soit supprimée. 3- Disposition en UCa pourrait être réintroduite, toutefois nous signalons que le futur règlement du PLUi soumis à approbation limitera la longueur des bandes d'accès sur les communes du SIAEPA d'Arveyres dont Vayres fait partie. Donc au regard de la problématique "eau" du territoire, il n'est pas certain que cela suffise à la faisabilité immédiate du projet. 4- La proposition de pourcentage en pleine terre en secteur UCa semble admissible et pourra être revu après vérification des conséquences sur les autres secteurs UCa. 5- Ces demandes peuvent être envisagées mais à intégrer dans les dispositions de l'OAP afin de ne pas entraîner de conséquences sur les autres communes concernées par une même zone. 6- Ce n'est pas parce que le projet concerne du logement social que cela enlève l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols. Il paraît donc nécessaire de maintenir la disposition.
------	-----------------	--------	--	--	---

R798		LAPOUYADE	La projet [REDACTED] ambitionne de se transformer en un Ecopôle innovant, combinant gestion avancée des déchets, production d'énergies renouvelables et développement agricole durable visant à se positionner comme modèle de transition écologique d'économie circulaire en circuit court (objectif calendaire : 2035). Ce projet pilote et modèle pour le territoire, répondant directement aux objectifs SRADET, nécessite un réaménagement des zones situées au Nord du site actuel : 1. Suppression EBC situé sur parcelles WB 48, 49,54 et 74 car interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Passage de NP en NY. 2. Evolution du zonage Np qui interdit les affouillements et exhaussements des sols, notamment les installations de production d'énergies renouvelables. A partir du zonage Np, la demande porte sur la création de 3 zones : Ny (58ha), 2AUy (11ha) et A (30 ha).	Ce projet régional est présenté comme structurant pour le territoire en termes d'emplois, d'innovation et d'image, Il nécessite une modification significative du zonage nord du site et une coordination avec le projet [REDACTED]	5	En l'absence de projet précis et abouti, et au vu des surfaces considérables devant faire l'objet d'un déclassement de zone naturelle protégée, il apparaît difficile d'accéder à la demande à ce stade de la procédure. Toutefois, au regard des enjeux du projet, la demande pourra être réexaminée dans le cadre de la révision du PLUi, ou faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le courant de l'année 2026.
@577	Mairie ABZAC	ABZAC	Demande le retrait de la servitude "recul voirie" sur la RD 17 au profit du Département à partir de la borne PR10. Situation qui ne devrait plus être d'actualité compte tenu : - du courrier du Département direction infrastructures en date du 13/09/2023- de l'arrêt municipal n° 102-2023 en date du 06/10/2023- des travaux de circulation effectués sur cette voie depuis la mise en agglomération	A prendre en compte et à modifier par la Cali	5	Demande recevable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

			 Société d'exploitation de carrière de sable sur les communes de Porchères et St Antoine sur l'Isle autorisée par Arrêtés préfectoraux du 6/11/2013 et 6/04/2022 Courrier à la Caili du 9/12/2024 portant à la connaissance de l'existence de cette sablière afin que son périmètre soit pris en compte dans le document graphique du PLUi. Or les parcelles non couvertes par le zonage adéquat Nca (Nca sur celles de St Antoine sur l'Isle) mais par un zonage Np, non conforme à la destination et aux activités. Zonage non conforme également avec : SCOT du Grand Libournais, Schéma Régional des Carrières de Nouvelle Aquitaine => Demande la prise en compte au règlement graphique par un classement en Nca des parcelles de la carrière de Porchères	Demande à prendre en compte pour un changement de zonage adapté à l'activité exercée sur les parcelles concernées et autorisée par arrêtés préfectoraux.A confronter avec contributions de la Cne qui refuse le projet !	5	Demande recevable.
@597	CDMR (Calcaires et Diorites du Moulin du Roc)	PORCHERES	Idem 596	Idem 596	5	Demande recevable
@598		ST-DENIS DE PILE	ST DENIS DE PILE - - Parcelles BP n°218 et 806 CE => nombreuses propositions, demandes de précisions et suggestions : voir directement la contribution	Peut-il être apporté une réponse de la Caili quant aux différentes observations et propositions émises ?	5	1- Concernant les dispositions réglementaires relatives au nombre de place de stationnement par logement locatif financé par l'Etat : il est convenu que cette disposition soit supprimée. 2- Suppression de 2 places : de même, cette règle sera supprimée pour le logement social. 3- Concernant les volets roulants, il pourra être intégré la notion de "maintien de l'existant". 4- Le terme "d'un seul tenant" pourra être revu, car contraignant pour le logement social.
@610	vigneron	ST-CIERS D'ABZAC	Section AH du n° 511 à n°522 pour une superficie totale de 3 ha 29 a 43 ca (600 m de Mairie,Ecole) Recherche de diversification d'un vigneron. Padel, sport très à la mode.	A examiner - projet de diversification dans des activités de loisirs sportifs, porté par un vigneron.	5	Demande non recevable car engendrerait la création d'un STECAL pour un projet insuffisamment étayé.

@613	Commune de Lalande de Pomerol - adjoint au maire	LALANDE DE POMEROL	1/ La commune prend acte de la demande de changement de zonage des parcelles B 1100, 1102, 1103 de UDb à A Elle alerte sur l'erreur matérielle pour le classement de la parcelle B 1060 qui, au regard de l'occupation du sol, doit être classée en UDb (et non en A) 2/ Demande la requalification des parcelles B 824, 0399, 1109, 0401 et suivantes permettant de maintenir la continuité urbanisée du secteur	1/ Accord de la commune à prendre en compteVoir pour le changement de zonage demandé pour la parcelle B 10602/ Seule la parcelle B 0399 sur les parcelles demandées est reclassée en A En attente d'un retour de la CALI	5	L'ensemble des demandes pourra être pris en compte.
@615	Commune de Lalande de Pomerol	LALANDE DE POMEROL	Parcelles 296 à 304 situées dans le bourg de la commune soient reclassées 2AU (et non 1AUHc)	Favorable	5	Demande recevable, d'autant que la multiplicité des propriétaires est un frein à une opération d'ensemble de court terme. A ce titre, la commune pourra d'utiliser le Droit de Préemption Urbain en cas de vente de terrains. Cette évolution de zonage entrainera la suppression de l'OAP.
@631	Maire de Nérigean	NERIGEAN	Nérigean 1/ OAP Habitat p. 309 : au Nord de la zone 1AUHa, faire figurer au plan de zonage les zones N et Nj qui la jouxte 2/ Règlement écrit : p. 193 : commune concernée par un zonage Ap p.213 commune concernée par un zonage Nj	Est ce que la Cali peut apporter les ajustements proposés et vérifiés ?	5	Les précisions pourront être apportées au dossier d'OAP et au règlement écrit.
@632	GIRONDE HABITAT	IZON	Projet création 75 logements locatif sociaux et une gendarmerie lieu dit Pierre-Blanche approuvé en juin 2025 CE => nombreuses demandes de précision, propositions, suggestions : voir directement la contribution	Est ce que la CALI peut répondre à ces propositions et demandes de précision concernant les projets de réalisation de logements locatifs sociaux ?	5	A l'instar des autres observations faites par [redacted] sur d'autres projets en cours à l'échelle de la CALI, il est proposé de s'appuyer sur les contributions faites par le bailleur social pour apporter des ajustements en collaboration avec la commune d'Izon, et dans le respect des objectifs de production de logements attendus. Cela pourra conduire à quelques évolutions sur les OAP et/ou le règlement écrit spécifique au secteur de projet considéré.

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

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	réunion de riverains	ARVEYRES	Les riverains [redacted] à Arveyres refusent la tranche 1 du projet d'aménagement de l'OAP, en raison des atteintes aux propriétés privées, des nuisances prévues (trafic, perte de végétation, risques sur les réseaux) et de la dégradation du cadre de vie. Ils demandent son annulation définitive, conformément à l'engagement pris par M. le Maire d'Arveyres lors de la réunion du 6 novembre 2025.	Engagement de Mr le maire que ce projet portant sur la tranche 1 n'aboutirait pas, mais ne compromettrait pas l'étude du projet tranche 2.	5	Demande recevable. La tranche 1 de l'OAP sera supprimée. L'OAP portera dès lors uniquement sur la zone 1AUXx.
		ST-DENIS DE PILE	Le [redacted] demande que la parcelle YD081 envisagée en zone Ap soit reclassée en zone A . Classement en zone A dans le dernier PLU de St Denis de 2025 et confirmation faite par la mairie.	Installées au début de l'année 2025, les deux jeunes agricultrices verraient leur activité compromise par un tel classement.	5	Demande recevable.
R762		BONZAC	B 83, 87, 88, 92 et 93Demande que ces parcelles soient constructibles (UDa et non Np) C'est une même unité foncièreUne maison d'habitation y est construite (permis de construire 08/12/22 PC n° PC 03306222F00254, Déclaration achèvement de travaux 18/06/2024)Maison non prise en compte sur le PLUi	Une mise à jour / actualisation doit être effectuée	5	Pas de possibilité d'identifier les parcelles concernées. Les références cadastrales sont incomplètes et pas d'adresse. Toutefois, une construction existante n'est pas un obstacle à une zone Np, qui se justifie par la nécessité de protéger des ensembles à dominante naturelle et/ou paysagère de grande qualité.

C807	ARVEYRES, VAYRES	Les consorts [REDACTED], représentés par Maître [REDACTED], formulent une demande officielle de modification du zonage de leurs parcelles viticoles situées à Arveyres, actuellement classées en zones Ap (Agriculture protégée) et Np (Nature protégée). Ils sollicitent leur reclassement en Zone Agricole (Zone A), au motif que le classement actuel compromet la cohérence, la légalité et la pérennité de l'exploitation viticole. </p> <p>class="msonormal">Le zonage actuel empêche :</p> à Cantelaudette, la création d'un centre d'écotourisme et l'extension des bâtiments de stockage ;au Tertre du Let, la construction de logements pour les salariés viticoles (10 permanents, 15 saisonniers) ;à Barre Sud, l'exploitation d'un boisement d'acacias servant à la production de piquets de vigne, en raison d'un Espace Boisé Classé (EBC) jugé inadapté.	La commission d'enquête demande à la collectivité de réexaminer le classement des parcelles concernées, au regard des arguments exposés, afin d'éviter toute pénalisation des activités agricoles et économiques de l'exploitation.	Situées au sein d'une vaste zone agricole, les parcelles F 35, 412 et 256 à 258 sont logiquement classées en zone A. Possibilité d'envisager la réduction de l'EBC pour la parcelle 432, sans toutefois remettre en cause l'ensemble du boisement. Les parcelles H 136 à 140 sont maintenues en zone Ap car elles constituent un continuum de grande qualité paysagère, hors zone agglomérée contrairement à d'autres coupures présentes dans le centre-bourg de Cadarsac. Il convient de rappeler que l'on est situé sur une ligne de coteau, qui marque fortement les paysages. L'acceptation éventuelle de nouveau bâtiment agricole viendrait impacter fortement et de manière préjudiciable les paysages, et aurait également des conséquences sur les fonctionnalités d'écoulement des eaux de pluies, s'il devait y avoir augmentation de l'imperméabilisation des sols. Il ne s'agit nullement d'une erreur d'appréciation ; le PLUi-HD ayant pour ambition une approche plus vertueuse en matière de développement et de sauvegarde de ses paysages emblématiques. A noter toutefois que l'exploitation des sols n'est nullement compromise en zone Ap.
------	------------------	--	--	---

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		le projet actuel prévoit sur une partie de l'OAP " Galerie 2 ", la construction de logements en R+2, gabarit disproportionné au regard du tissu urbain existant et, de manière ponctuelle, de bâtiments en R+1. Pourquoi ne pas homogénéiser avec le quartier en restant sur des volumes de plain pied pour conserver les qualités apportées par l'espace vert existant et assurer la bonne intégration du bâti ? Dessertes prévues par l'actuelle voie du lotissement de la Galerie, en impasse desservant un petit nombre de logement : largeur voie ? trottoirs ? sécurité? Demande meilleur ajustement au tissu urbain (voir entière contribution!)	Réflexion des plus pertinente du "terrain" ...CALI peut-elle reexaminer ce projet pour une plus grande "acceptabilité" ?	Il convient de rappeler que la commune connaît une forte croissance urbaine depuis plusieurs années et que le processus de développement urbain en rez-de-chaussée ou R+1 devient trop limitatif pour répondre aux besoins en diversification de logements sur la commune. A ce titre, cette OAP propose une progressivité des hauteurs en orientant le R+1 en connexion directe avec le tissu urbain existant et au contraire de proposer le R+2 sur les franges nord du futur projet de manière à l'intégrer dans un écran arboré existant afin de ne pas créer une lisière trop brutale avec les espaces ruraux environnants. Il n'y a donc pas lieu de retoucher les orientations portées par les OAP de Galerie 2.
--	--	---	--	--

@657	COMMUNE SAINT SEURIN SUR L ISLE	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Par délibération du 13 février 2024, la Cal' a approuvé la modification du PLU de notre commune, validé par Scs de Etat. 1 . Le projet du PLUI classe 10 secteurs en "zone naturelle" ou "agricole" dont des parcelles communales situées en zone UY (D 21 à D2028/ contenance 34 307 m²) ou UB (parcelle AB 2 de 7569 m²), en zone constructible au PLU actuel. Une perte financière considérable pour la collectivité. Par conséquent souhaite conserver un zonage et règlement compatibles avec notre mission de service public. 2. La zone UHB et son règlement impactent les propriétaires, trop contraignant. Demande un ajustement ...	Comment le PLUI peut-il aussi radicalement "revoir" un PLU validé il y a 1 an ? Et "brider" aussi fermement des propriétés et projets communaux (plusieurs Ha) ...La zone "UH" a suscité un fort émoi parmi les propriétaires.Des explications (voire amendements) paraissent nécessaires.	Le PLU communal n'a pas été approuvé en 2024, mais il y a plus de 15 ans. C'est une simple modification qui a été approuvée l'année dernière, sur la base d'un document d'urbanisme resté non conforme aux évolutions législatives de la dernière décennie, et notamment aux conséquences de la loi Climat et Résilience. Comme évoqué à de très nombreuses reprises, lors de réunions de travail entre la CALI et la commune de Saint-Seurin sur l'Isle, l'élaboration du PLUI a obligé à une prise en compte stricte des obligations législatives intervenues depuis 2 décennies (loi SRU, Grenelle 2, ALUR, Climat et Résilience pour les plus importantes) avec pour conséquence la réduction de nombreuses surfaces constructibles pour les documents communaux (comme celui de St Seurin) qui étaient trop permissifs. Dans le cas présent, le reclassement en zone naturelle ou agricole de secteurs anciennement constructibles (et non bâtis) a été rendu nécessaire par l'obligation de réduire la consommation de l'espace et l'étalement urbain (corpus législatif), auquel s'ajoute l'obligation de préserver les zones humides (prescriptions du SAGE Isle-Dronne). Or, et pour rappel, les inventaires écologiques nombreux qui ont été menés sur la commune confirment la présence de nombreuses zones humides, rendant notamment impossible les possibilités d'extension de la ZA du Barry.	
@664		ARVEYRES	Je suppose que cet obs est en complément de la R 256 (CG) et de la @638 (CM) dont le reprends le texte. CM : Les riverains du chemin [REDACTED] à Arveyres refusent la tranche 1 du projet d'aménagement de l'OAP, en raison des atteintes aux propriétés privées, des nuisances prévues (trafic, perte de végétation, risques sur les réseaux) et de la dégradation du cadre de vie. Ils demandent son annulation définitive, conformément à l'engagement pris par M. le Maire d'Arveyres lors de la réunion du 6 novembre 2025.	Engagement de Mr le maire que ce projet portant sur la tranche 1 n'aboutirait pas, mais ne compromettrait pas l'étude du projet tranche 2.	Même réponse que pour la @638	5

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	LIBOURNE	section BX num 21a vigne entre des parcelles urbanisées (lotissements) [redacted]	à examiner (vigne en exploitation ? zone urbanisée) - contenance 6	4,5	Demande non recevable. Il s'agit d'un ensemble viticole classé en AOC qui s'inscrit dans un contexte agricole plus vaste dans le même quartier. Au regard de la surface concernée (plus de 5 500 m²), il n'y a pas lieu d'ouvrir à l'urbanisation au regard des besoins en logements de la commune de Libourne. A noter de surcroit qu'ouvrir une telle surface supplémentaire à l'urbanisation nécessiterait des investigations environnementales complémentaires pour réaliser une OAP, ce qui n'est plus envisageable à ce stade de la procédure.
R235	ST-GERMAIN DU PUCH	[redacted] A186 se renseigne sur les carrières délimitées sur la carte	à examiner - demande un plan qui délimite la carrière conforme à la réalité - cf observation R3 lors de la permanence de st Quentin de baron le 17/10	4,5	Parcelle non localisable. Référence cadastrale incomplète. Toutefois, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de carrière qu'une parcelle est nécessairement constructible et inversement.
R246	ESPIET	AC0249 demande changement de zonage de N pour A pour construire une miellerie - besoin urgent de reconversion pour sylviculture photos montrant le terrain	proposition à retenir pour une reconversion agricole rapidecontigu à une grande parcelle agricole (zone A)	4,5	Le règlement de la zone N permettant les constructions en lien avec une exploitation agricole, le changement de zonage n'est pas nécessaire et le projet de reconversion peut se faire.

R248	ESPIET	demande possibilité de construction hangar pour abriter les engins, équipés de toiture photovoltaïques AB 122/93/74 AC 545 / 405 AC 2/3 AC 40/319/400	A examiner - sylviculteurs avec une démarche en agrivoltaïsme AB 122 (A) pertinent/93(A & N) (pertinent)/74 (Ap) (pertinent si agrivoltaïsme) AC 545 (A)/ 405 (A) AC 2/3 AC 40/319/400	AB 122/93 + AC 545 / 405 + AC 40/319/400 : possible car classées en zone A (pas d'interdiction à construire des hangars (dès lors qu'ils seront liés à une activité agricole). De plus, le règlement de la zone A précise "les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées ou apposées sur la volumétrie du toit sont autorisées"). 4,5 AB 74 + AC 2/3 : impossible car parcelles classées en Ap en raison de leur situation au sein de la trame verte et bleue.	Demande non recevable. Les parcelles concernées forment un ensemble foncier très important, et sont l'achèvement d'une vaste coulée verte. Répondre favorablement à cette demande conduirait de sucroit à réduire de façon très significative une zone A, contraire aux principes de gestion économe de l'espace et sans que les besoins liés au projet de la collectivité ne le justifient. A noter que sur cette commune, le choix a été de procéder à une stabilisation du développement urbain, compte-tenu des besoins de renforcement et de sécurisation du réseau de voirie, compte-tenu des circulations qui se sont fortement intensifiées. Par ailleurs, la gestion des effets de ruissellement des eaux pluviales engage la commune à devoir investir sur un renforcement ou création d'infrastructures nouvelles (cf. emplacements réservés) avant d'envisager poursuivre son développement. 4,5 Enfin, la commune est membre du SIEAPA d'Arveyr où une programmation ambitieuse est engagée pour les prochaines années afin d'éviter une consommation d'eau potable qui dépasse les volumes autorisés par la Préfecture. Tant qu'il n'y aura pas d'amélioration de la situation, il n'est pas envisageable d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.
R252	ST-GERMAIN DU PUCH	AE 30 / 31/ 32 / 36 / 37 courrier avocat demandant la constructibilité des parcelles : - qualités agronomiques faibles - dent creuse - autres arguments	à examiner		

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CAU

		DAIGNAC	earl ██████████ DAIGNAC A160 demande à classer les parcelles en U 2AU au projet (auj agricole) difficulté à exploiter à côté d'habitations - plan joint & photo aérienne	A examiner - parcelle relativement enclosée entre des maisons	4,5	Demande non recevable. Les parcelles concernées sont actuellement plantées en vignes et forment un ensemble agricole cohérent au sein d'une commune très rurale. Répondre favorablement à cette demande conduirait de sucroit à réduire de façon très significative une zone A. Par ailleurs, la commune est membre du SIEAPA d'Arveyres où une programmation ambitieuse est engagée pour les prochaines années afin d'éviter une consommation d'eau potable qui dépasse les volumes autorisés par la Préfecture. Tant qu'il n'y aura pas d'amélioration de la situation, il n'est pas envisageable d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.
R375		LIBOURNE	CK 444/447/383 dde passage de zonage A à Ubc car zone A (vignes) au milieu d'habitations Ubc - diff à exploiter en pleine ville (loin de la ferme) - accord directeur technique M ██████████ (syndicat viticole)	A examiner - demande justifiée au regard de l'implantation par rapport aux autres maisons	4,5	Demande non recevable. Il s'agit d'un ensemble viticole classé en AOC. Au regard de la surface concernée (plus de 10 000 m²), il n'y a pas lieu d'ouvrir à l'urbanisation au vu des besoins en logements de la commune de Libourne. Aussi, sans justification de besoin de production de logements supplémentaires, il n'est pas possible de réduire davantage des surfaces agricoles. Egalement, ouvrir une telle surface supplémentaire à l'urbanisation nécessiterait des investigations environnementales complémentaires pour réaliser une OAP, ce qui n'est pas envisageable à ce stade de la procédure.

@292	SELARL [REDACTED] [REDACTED]	ST-QUENTIN DE BARON	zone A STECAL NtLa demande va très au-delà des prescriptions et des principes du PLUI :- création d'activités non permises (hôtellerie, restauration)- création de logements nouveaux (changement de destination demandé pour plusieurs bâtiments)Ces développements envisagés sont à rapprocher des limitations strictes imposées en termes de créations de logements, de consommation d'eau (services premium, lingerie, spa en sous-sol évoqué lors de l'entretien), d'espaces agricoles. Pour rappel, le château de Sours se trouve sur le territoire du Syndicat d'Arveyres,	zone A STECAL NtLa demande va très au-delà des prescriptions et des principes du PLUI :- création d'activités non permises (hôtellerie, restauration)- création de logements nouveaux (changement de destination demandé pour plusieurs bâtiments)Ces développements envisagés sont à rapprocher des limitations strictes imposées en termes de créations de logements, de consommation d'eau (services premium, lingerie, spa en sous-sol évoqué lors de l'entretien), d'espaces agricoles. Pour rappel, le château de Sours se trouve sur le territoire du Syndicat d'Arveyres,	- Château de Sours : tout en restant dans les contours du STECAL, des adaptations pourront être apportées au secteur Nt (avec possibilité d'indiquer le secteur pour tenir compte des spécificités du projet, non transposables sur l'ensemble des secteurs Nt de la CALI), à la condition toutefois de disposer d'un projet précis et abouti, permettant de mettre en place des règles adaptées, restant y compris dans l'esprit du STECAL, qui suppose un développement de taille et de capacité <u>limitées</u>. A défaut, il est difficile d'aller plus loin. - Concernant la demande de changement de destination, pas nécessaire car la destination des annexes est rattachée à la destination principale. 4,5 - <u>Secteur de Montfaucon</u> : mêmes remarques que pour le château de Sours. En revanche, il est impossible d'envisager un secteur de plan masse en zone N (il s'agit d'un dispositif opérationnel à mettre en place en milieu urbain) et nous ne disposons d'aucun projet sur lequel s'appuyer. - <u>10 m de recul par rapport aux zones A</u> : obligations du SCOT.
@294		ST-GERMAIN DU PUCH	Maintien de la parcelle AA234 en constructible (zone UHb) permis accepté en juillet 2024	PC accepté juillet 2024 pour deux maisons	Le PC en cours de validité n'est pas remis en cause.
R408		COUTRAS	ZK42442 [REDACTED] dde constructibilité dans alignement des autres parcelles en UCB (ZK467) pour construction garage, pas possible devant car réseaux (assainissements, etc).	A examiner - alignement cohérent avec les parcelles attenantes	Demande recevable. Il peut être ajouté une disposition pour les zones UCb permettant de pouvoir s'aligner aux constructions principales existantes sur les parcelles moyennes, sous réserve de respecter les autres articles pour la zone.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	COUTRAS	était en zone UA - demande à pouvoir construire sur les 2 parcelles auj grevées d'un ER n°7 - c'est la troisième fois que la famille se voit privée de ses terrains pour des équipements de la commune - vient de déposer une demande de PC pour les parcelles 570/575 pour résidence principale - un bornage a été fait en 2024 avec la mairie & n'a pas été informé de ce projet	à examiner (ER)	4,5	Demande non recevable. La parcelle est située en cœur de ville, et contigue à un complexe sportif existant. La collectivité a pour projet l'extension du complexe sportif, pour répondre aux besoins grandissants de la population. Le PC ayant été déposé en octobre, un sursis à statuer va être prononcé eu égard au projet de PLUi arrêté en février dernier.
R470	ST-CIERS D'ABZAC	STE [REDACTED] AD 118/45/102 à classer en zone 1AUePV retrait des ER 2 et ER 3 dans le cadre de ce projet	cette requête (très tardive) répond aux objectifs de prod° ENR - mérite un examen et mais devra attendre une modification dédiée en attente des contributions :- écrites à venir de [REDACTED] [REDACTED] précisant la demande- M [REDACTED] propriétaire des parcelles citées- la maire adjointe doit rechercher une délibération sur le sujet- les ER correspondraient à l'élargissement de la route pour une zone artisanale sur les mêmes parcelles, qui ne se fait pas	4,5	A l'échelle de la CALL, il n'existe pas de zonage 1AUePV. Pas de possibilité de créer un zonage particulier pour un projet sur une commune du territoire. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable de déclasser de telles surfaces en zone A. Plusieurs raisons : 1/ les surfaces agricoles doivent être prioritairement préserver pour l'exploitation agricole et la Chambre d'Agriculture st très réticente au développement de champs photovoltaïques au sol sur les terres agricoles, 2/ selon le type d'installations, certaines sont considérées comme devant être comptabilisées en consommation d'ENAF, ce qui poserait un problème en termes d'équilibre du projet de PLUi, 3/ la CALL souhaite privilégier l'agrivoltaïsme, 4/ la commune sera consultée pour vérifier l'opportunité de cette demande, en s'assurant qu'elle ne remettra en cause sa stratégie d'aménagement.
R472	ST-CIERS D'ABZAC	AE109/AE110 grange/AE224	zone A - M [REDACTED] est agriculteur (habite PERISSAC)	4,5	Demande recevable, qui restera toutefois soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
R461	ST-CIERS D'ABZAC		A EXAMINER - possibilité pour un vigneron de se diversifier dans une activité de loisirs sportifs en expansion	4,5	Demande non recevable en totale contradiction avec l'esprit des lois et notamment le ZAN. Les parcelles concernées et <u>non</u> bâties représentent plus de 3 ha de terrain et sont situées au sein d'une vaste zone agricole.

			DEMANDES : 1) Pour les parcelles ZP 367 et ZP 151, lieudit [REDACTED] proche de l'église et du bourg, serait-il possible de passer l'entièreté de la parcelle ZP 367 pour 4938m² en zone UDb?. Sans changement pour la ZP 151 pour 2480m² en zone Np.2) Un acheteur nous avait sollicitait pour la parcelle ZN 247 [REDACTED], en zone UCb, Son nouveau classement en zone Np a interrompu brutalement les négociations. Nous souhaiterions la voir passer en zone UDb pour tenter de la vendre.3) Je dois aussi me faire le porte-parole de l'éleveur titulaire du Bail pour nos prairies le long de la Dronne. Il souhaite pouvoir installer des ombrrières agricoles bovines sur les parcelles cadastrées ZN 237 et ZN 299 au Lieudit [REDACTED], ce que semble empêcher la zone Ap, Il souhaite que ces parcelles repassent en zone A dans leur totalité pour la réalisation du projet Enfin je voudrais ici vous redire ma satisfaction de voir les parcelles ZP 416 pour 7198m², ZP 413 pour 942m² et ZP 409 pour11 576m², le COEUR DE L'EXPLOITATION AGRICOLE passer en zone 2AU inconstructibles. Ces parcelles ne sont pas à vendre et n'ont pas vocation à le devenir. Cela stoppera la pression foncière à laquelle nous sommes soumis !	à examinerpréserver d'espaces agricolesDOUBLON R20 LES EGLISOTTES 27/10	4,5	1) La situation de la commune des Eglisottes et Chalaures est particulièrement problématique par rapport à la ressource en eau. Le réseau est très dégradé, les pertes en ligne sont importantes et les autorisations de prélèvement dépassées. Le choix politique qui a été fait (élus communaux et communautaires), fortement encouragé par les services de l'Etat, est de réduire le développement urbain, en cohérence avec lag gestion de la ressource, de sorte à gérer principalement l'existant sans extension excessive, et avec réduction des possibilités de divisions parcellaires. Pour ces raisons, les présentes demandes ne sont pas recevables, tant que les travaux de maintenance sur les réseaux d'eau n'auront pas permis de stopper les fuites. 2) La zone Np traduit la trame verte et bleue à l'échelle de la CALI et protège notamment les corridors écologiques. De plus, il n'est juridiquement pas possible de faire du droit à la parcelle. Le maintien en zone constructible d'une parcelle située au sein de la zone Np n'est pas admise. 3) La zone Ap vise à protéger les paysages, dont la vallée de la Dronne constitue une entité remarquable à l'échelle du territoire, qu'il convient de maintenir en protection.
R480	ST-CIERS D'ABZAC	préserver activité de maréchal ferrant ou préservation de patrimoine (ancienne forge)	repérage patrimoineA localiser	4,5	Demande recevable, à condition de disposer de la localisation précise du bâtiment à préserver (adresse et/ou référence cadastrale).	
R513	ST-DENIS DE PILE	[REDACTED] MAINTIEN DE LA DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN COMMERCE VACANT EN LOGT RESIDENCE PRINCIPALE (conformément au PLU approuvé de st denis de pile) demande de suppression de la servitude pour commerce au RDC	A EXAMINER - maintien des dispositions au PLU approuvé de St Denis de Pile (changement de destination)	4,5	Demande recevable.	

ID : 033-200070092-20260226

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

Publie le ID : 033-200070092-20260226-2026_02						
		GUITRES	198 AD 62 Erreur de diagnostic en zone humide, demande le reclassement de sa parcelle en UBb comme avant, et non en Ne Préjudice.	A EXAMINER	4,5	L'ensemble des inventaires écologiques menés sur le secteur démontrent la présence évidente de zones humides. Demande non recevable.
R737		ST-QUENTIN DE BARON	La mairie de St Quentin de Baron appuie les demandes déposées lors de l'enquête publique, principalement : - classement en zone constructible de parcelles en "dents creuses", et/ou à proximité des réseaux, et/ou N - demande du Château de Sours (oenotourisme) - demande de ██████████ pour une diversification en agrotourisme La mairie exprime des demandes complémentaires : - élargissement de la zone 2AU activités -	A EXAMINER - se reporter notamment aux observations R382, R383 (activités économiques) - R733 R376 R389 R369	4,5	Il est pris bonne note du soutien de la commune aux différentes demandes d'administrés de la commune. Cela pourra se faire en partie dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du PLUi (prise en compte par exemple de certaines observations faites autour du projet du Château de Sours), pour d'autres, elles pourront trouver une réponse favorable dans une prochaine étape d'évolution du PLUi-HD, qui en l'état, se doit se prendre en compte les obligations législatives, notamment en termes de réduction de la consommation de l'espace et de prise en compte de la problématique de la ressource en eau, particulièrement prégnante sur cette partie du territoire de l'Agglomération. Il est rappelé à cet égard que l'élaboration du PLUi a été réalisé en partenariat et pleine collaboration avec l'ensemble des 45 communes de la CALI. La municipalité de Saint-Quentin de Baron a d'ailleurs délibéré favorablement sur le projet de PLUi arrêté.
@662	MAIRIE SAINT MEDARD DE GUIZIERES	ST-MEDARD DE GUIZIERES	Demande à mettre en cohérence le projet de PLUi avec la modification simplifiée 2, dont la procédure s'est déroulée en parallèle de l'élaboration du PLUi. Pour l'essentiel, les modifications portent sur l'extension de la zone de Laveau et la mise à jour de l'OAP associée, la mise en compatibilité du règlement es zones A et N avec loi ALUR et Macron et la mise à jour d'ER.	Demande à prendre en compte en espérant que la procédure ou les modifications, notamment de la ZAE de Laveau, soient compatibles du projet de PLUi présenté,	4,5	Demande recevable.

R15	COUTRAS	COUTRAS Demande d'un zonage de constructibilité sur la parcelle ZY24. Route goudronnée, parcelle desservie par EDF et présence du tout à l'égout jusqu'à la parcelle ZY 318A	Etonnant que la partie où se situe la maison ne fasse pas partie du zonage UDa. Est ce que la délimitation du zonage pourrait être revue sur cette partie en poursuivant notamment la limite de la parcelle 0513 vers l'Est pour la zone UHa ?	4 Demande non recevable. La parcelle est desservie par un chemin rural qui n'est pas calibré pour recevoir une circulation plus dense. Il s'agit de surcroît d'un fond de parcelle classé en N, comme les parcelles voisines donnant sur le chemin rural. La demande est d'autant moins recevable, car elle obligerait à classer les propriétés voisines, dans la même configuration, en zone U, ce qui entraînerait une incohérence par rapport au ZAN.
R16	COUTRAS	COUTRAS Demande d'étendre la zone de constructibilité sur les parcelles ZC 0281 et ZC 0282 afin de pouvoir y construire un garage Comme c'est le cas pour les parcelles précédentes et suivantes (403-404 à 0232) Contrairement à ce qui est indiqué elles ne sont jamais inondées car zone surélevée par rapport à la route	Les parcelles concernées ne sont pas sur l'emprise du PPRILe petit bout N sur cette bande UHa est étonnantLe zonage UHa ne pourrait il pas être contiguë à l'ensemble ?	4 Une partie de la parcelle 281 ainsi que les parcelles 283 et 284 sont en zone rouge du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). Concernant la protection du boisement sur les parcelles 283 et 284, l'objectif est de préserver la ripisylve le long du cours d'eau. L'autre partie de la parcelle ZC281 et la parcelle ZC282, classées en N, sont situées en continuité d'un hameau (classé en zone UH qui permet uniquement la gestion des constructions existantes). Ceci s'explique par le choix fait au niveau intercommunal de renforcer l'urbanisation sur les principaux sites urbanisés notamment les centre -villes et bourgs. Le développement sur les hameaux a été réduit notamment en limitant la possibilité de création d'habitation par détachement des jardins. En ce sens, la parcelle 281 peut en effet être prise en compte pour partie au sein de la zone UH pour y permettre la construction d'annexes à la construction principale En revanche, la parcelle 282 n'a pas lieu de changer de zonage, car cela entraînerait l'obligation, pour souci d'équité, d'étendre la zone UH sur tout le linéaire de la rue (contraire au ZAN).

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	LES EGLISOTTES ET CHALAURES Souhait d'un alignement de la zone constructible des parcelles ZC 264 et ZC 41, sur les parcelles ZC 39 et ZC 40 afin d'agrandir la zone constructible de ces dernières.	Est ce que cette demande peut être étudiée par la CALI ?	Demande non recevable. La commune des Eglistottes et Chalaures dispose d'une forte insuffisance de la ressource en eau, qui oblige, avant tout développement nouveau, à des travaux de maintenance et de remise aux normes du réseau d'adduction en eau potable. Pour ces raisons, et compte-tenu d'un fort étalement urbain sur la commune, le choix a été fait de limiter les zones constructibles au plus des bâtiments existants.
@38	COUTRAS	Permis de construire validé en janvier 2025 pour une maison située en zone UD du PLU de Coutras. PLUi prévoit de passer la parcelle en N. La maison est en cours de construction. Reçu en permanence, le propriétaire s'inquiète des conséquences de cette évolution (passage en N) sur sa construction actuelle et les habituels travaux d'adaptation ou d'amélioration à venir (clôture, piscine, extension,...)	Construction en cours sur une parcelle UD du PLU, proposée en N au projet PLUi.Construction à poursuivre mais contraintes à l'issue.	Pas de besoin de changement de zonage. Le PC ayant été validé en 2025 et la construction ayant débutée, il n'est pas possible de s'y opposer. L'achèvement de la construction est donc possible. De plus, le classement en N autorise les extensions à la construction existe et les annexes.
R78	ST-CIERS D'ABZAC	AH 402 AH 394 Jusqu'ici en "UA". Conteste classement de la totalité des 2 parcelles en 2AU. Accepte pour arrière des terrains, mais demande UDa ou UCc pour partie sur route.	Demande naturelle ...Parait acceptable, pour 1 parcelle, côté rue en UCc. Autre possibilité, classement en 1AU de cet ensemble pour une opération globales (4/5 lots ?). A examiner par la CALI.	Demande non recevable. Il y a nécessité de maîtriser le développement urbain sur une commune ayant connu un phénomène de mitage important, dont les réseaux sont limités, voire en sous capacité (notamment concernant l'assainissement collectif). De plus, les contraintes liées au ZAN et à la trajectoire à 2030 de diminution par 2 des ENAF obligent à réduire fortement les enveloppes constructibles.

R729	ST-GERMAIN DU PUCH	Issue de la R321 La parcelle AA 43 passe d'un statut "UA" à celui de "N". Parcelle au centre du village Conteste ce nouveau zonage et réclame le retour à zonage "U" Menace du TA La R729 apporte les informations suivantes : - Entrée > 5m (AA60) - Parcelle faisait partie d'un lotissement de 4 lots. Intéressée a acheté un lot pour construire.	Un zonage "N" au centre du bourg (moins de 100m de l'église), interpellé d'autant que, en plus du déclassement de UA en N, l'intéressée indique avoir acheté un des 4 lots d'un lotissementA moins que la Cne veuille en faire un espace public...?Mérite une justification CALI	Le classement d'un ensemble de parcelles en N en cœur de bourg s'explique par la nécessité impérieuse de limiter l'imperméabilité des sols dans un secteur qui subit régulièrement les conséquences du ruissellement des eaux pluviales lors de fortes pluies, de plus en plus fréquentes en raison du réchauffement climatique. De manière concomitante, un emplacement réservé (ER n°17) a été positionné dans le bourg dans la perspective de réaliser un bassin d'étalement des eaux pluviales et solutionner les problèmes rencontrés épisodiquement dans le centre-bourg. 4 Par ailleurs, la commune est impactée par la problématique de la ressource en eau potable, obligeant à limiter son développement. Une fois les problématiques traitées, un retour à des espaces constructibles dans le centre-bourg pourra être étudié tout en portant une attention sur la limitation des effets des îlots de chaleur. Toutefois, si l'administré dispose d'une autorisation de construire en cours de validité, la construction ne pourra pas être interdite.
E66	IZON	M. [REDACTED] approuve le zonage UXa et l'OAP d'Anglumeau, jugés cohérents avec le développement économique local et respectueux des zones voisines. Propriétaire des principales parcelles (BC 20, 28 à 33, 300, 303, 304), il soutient leur ouverture à l'urbanisation. Propositions : - Abaisser la surface minimale d'aménagement de 10 000 à 8 000 m². - Utiliser les voies existantes à sens unique plutôt que créer une nouvelle voie. - Adapter les plantations au nord en raison d'une servitude technique. - Limiter la zone de protection sud à la parcelle BC 173.	Avis favorable	Demande recevable pour le principe d'un abaissement du seuil de la surface minimum d'opération et possibilité d'une voie à sens unique utilisant les réseaux existants. Les protections paysagères visent à créer un écran végétal afin de limiter les conflits d'usage avec le voisinage et favoriser l'intégration paysagère du projet. Elles doivent de fait être maintenues. 4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		M. ████████ approuve le zonage Uxa et l'OAP d'Anglumeau, jugés cohérents avec le développement économique local et respectueux des zones voisines. Propriétaire des principales parcelles (BC 20, 28 à 33, 300, 303, 304), il soutient leur ouverture à l'urbanisation. Propositions : Abaiss la surface minimale d'aménagement de 10 000 à 8 000 m². Utiliser les voies existantes à sens unique plutôt que créer une nouvelle voie. Adapter les plantations au nord en raison d'une servitude technique. limiter la zone de protection sud à la parcelle BC 173.	Avis favorable de la commission	4	Même réponse que pour E66, car même demande.
R130	COUTRAS	Demande d'étendre la partie constructible de la parcelle ZY 751 classée actuellement en zone N, projeté en zone Np Un lycée va être construit juste en face	La parcelle ZY 751 n'est pas projeté en Np mais en N sur la totalité de la parcelle. Actuellement les bâtiments sont zonés en Nh et le pourtour de la parcelle en NDans un rayon de 350m c'est la seule maison qui ne bénéficie pas d'un zonage constructible Est ce que le zonage de cette parcelle peut être revu constructible (UDb) ?	4	Demande non recevable. La parcelle concernée est isolée des poches urbaines et elle fait partie d'une zone naturelle qui touche un ruisseau, justifiant le maintien en Np. De surcroît, aucun ER de la part de la Région n'a été demandé pour un projet de lycée, et aucune corrélation entre projet de lycée et demande en mise en constructibilité d'un terrain isolé.
@70	GOURS	Habitation principale sur zone classe Nl au projet de PLUi Activité de loisir (pêche) - qu'est-ce qui relève de l'activité et de l'habitation principale ? DOUBLON O106 (CV) et @70 et @71	à examiner - incohérences dans le règlement - STECAL ?	4	La construction d'annexes et extension mesurée des constructions existantes étant permis, il n'y a pas d'incohérence à maintenir le secteur Nl dont les objectifs sont à terme d'y autoriser un secteur de loisirs.

@71	GOURS	demandent mise en cohérence projet STECAL et règlement (ici NL)	incohérences règlement - STECAL ?voir CV	4	Demande recevable, sous réserver d'indiquer le secteur et à condition de disposer d'un projet précis permettant d'adapter le règlement à cett zone NL.
O84	LIBOURNE	Terrain inscrit en zone urbaine (pavillonnaire et collectifs) de la ville. Tampons de l'assainissement sur la parcelle. Vu sa localisation apparaît perdu pour l'agriculture. Demande "UCb" comme classement.	Requête et argumentaires devant être examinés favorablement, au regard du contexte de cette parcelle.	4	Demande non recevable. Même réponse que pour la contribution R77 , car même demande.
@101	ST-GERMAIN DU PUCH	Parcelle AM 110 et AM 111 Parcelles viabilisées en électricitéSouhait que l'intégralité de la parcelle AM 111 soit entièrement constructible : construction de notre habitation en dehors de la zone d'aléa identifié par le PPRMTLa partie constructible projetée (UCC) étant située sur la zone du PPRMT. Nombreux échanges avec eprcf33 : la zone d'alea a changé, mise à jour en attente d'une révisionBE missionné : pas de présence de carrière.		4	Demande non recevable. Parcelle de grande taille située dans un secteur de faible densité.
@102	ST-GERMAIN DU PUCH	Parcelle AM 110 et AM111 Parcelles viabilisées en électricitéSouhait que l'intégralité de la parcelle AM 111 soit entièrement constructible : construction de notre habitation en dehors de la zone d'aléa identifié par le PPRMTLa partie constructible projetée (UCC) étant située sur la zone du PPRMT. Nombreux échanges avec eprcf33 : la zone d'alea a changé, mise à jour en attente d'une révisionBE missionné : pas de présence de carrière.	Quel retour la Cali peut elle apporter à cette demande ?	4	Même réponse que pour @101 car même demande (doubleton).

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Société [REDACTED] Parcelles A2032,A2034, A2036 et A2038 font partie d'un terrain acheté en 2023 afin de développer la construction de 3 maisons individuelles , d'un parking pour un pole social et de garages. A ce jour, le parking et 2 maisons sont construites et vendues et les garages sont en cours de construction mais les parcelles précitées sont passées en non constructible au projet de PLUi. PJ : arrêté municipal de non opposition à une déclaration préalable (06/12/2024) et plan de bornage de la division.	'Disposant d'un certificat de non opposition à la déclaration préalable, cette réclamation mérite d'être étudiée	4	Aucune réponse ne peut être apportée car les parcelles sont introuvables
E132	ARVEYRES	Demande de classement en zone naturelle de la parcelle H370 (projeté en A) afin d'agrandir la maison située sur la parcelle H 599 classée en N.	La parcelle H130 est projeté en AP. Impossible pour la personne d'agrandir sa maison. Pourrait on envisager de la classer en A (et non N) comme la parcelle mitoyenne où se situe la maison d'habitation H599 ?	4	Le changement de zonage n'est pas nécessaire puisqu'une habitation préexistante en A, comme en N, peut faire l'objet d'un agrandissement.
R168	COUTRAS	Demande que la limite de la zone de constructibilité de la parcelle ZK 424 s'aligne sur la limite de la parcelle ZK 467, parcelle constructible.	Est ce que cette demande peut être étudiée afin de ne pas créer de dent creuse ?	4	Demande justifiée, qui sera prise en compte.
@141	IZON	Demande le classement (reclassement ?) de la parcelle AY159 en constructible. Originaire de Izon, l'intéressé souhaite y construire son habitation dans un environnement familial (AY 158, 159 et 161 appartenant à la famille). Une déclaration préalable (02/06/2025) pour la donation + division des parcelles AY 161 et AY 159 a donné lieu à un surseoit à statuer par la maire. AY159 enclavée par des parcelles autour déjà construites. (AY 158, AY 161, AY 141 et AY 114). Précise que le maire d'izon et des personnels de la Mairie auraient parlé d'erreur de découpage.	Demande cohérente de rectification de tracé (suite erreur ?) pour une parcelle en dent creuse dans un environnement Ucd disposant des réseaux et des accès à la voirie. Mérite d'être étudiée	4	La parcelle concernée est classée en zone bleue du PPRI, ce qui a justifié de l'exclure de la zone constructible, par principe de précaution et afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Une telle demande conduirait, par souci d'équité, de devoir procéder à la même extension du zonage, ce qui est contraire à l'esprit des lois et aux besoins de logements de la commune. Il est également à noter que le secteur concerné étant faiblement construit, la délimitation de la zone constructible a été limitée au plus près du bâti existant.

R164	ST-QUENTIN DE BARON	Relève de nombreuses anomalies sur le plan de Saint Quentin : - Certains points rouges : constructions anciennes - Carrières : matérialisation approximative et de même nature que zones à faible risque (à différencier) - Tracé PPRMT : risque limité "brutalement" par la RD121 - EBC AO 518-519 inexistant AD 217 divisée en 3 (A, UDb, et A) avec un PA octroyé. La passer en UDb - Idem AD 973, 398, 983 de UC (PLU) en N (PLUi) avec PA pour 2 lots à bâtir avec ER3 : "Nouvelle voie" - Ne comprend pas pourquoi zones suivantes, classées UC au PLU, avec réseaux et de même nature (constructions très anciennes, anciennes et contemporaines), passent en UDb, A et UHb au PLUi. Suggère de tout passer en UHb : AB 97 à 100, 168,169 (UDb) - AC 110 à 114 (UDb)- AC 118, 119, 230 et 291 (A)- AC 203, 233, 229 et 162 (UHb). Suggère de tout passer en UHb Regrette le nombre de zonages élevé rendant difficile la lecture	Observations bien documentées. Incohérences indiquées méritent un examen par CALI.	- <u>Carrières</u> et <u>PPRMT</u> sont indiqués à titre informatif et renvoie aux SUP situées en annexes du PLU. - <u>Erreur de positionnement de l'EBC</u> : à supprimer sur la parcelle AO 518-519. - AD 217 et AD 973 et suite : vérifier si PA en <u>cours de validité</u> : si oui la demande est recevable, si non pas de raison de modifier. - Demande de reclassement de <u>plusieurs parcelles UHb</u> : paraît entendable. A soumettre à la commune. - <u>Incompréhension des changements de zonages</u> : il est rappelé qu'il s'agit d'un PLU à l'échelle intercommunale, ce qui justifie obligatoirement des changements d'appellation de zones pour disposer d'une cohérence à l'échelle de la CALI.	
@152	PARTICULIER	ARVEYRES	A EXAMINER - 354/355/356 ? zone en N, contigue à la voie ferrée, et de l'ER 4 (élargissement voie communale), pour atteindre zone U Etudier l'avancement du projet d'accueil de personnes âgées ?	Sous réserve de la validation de la commune, la construction d'une résidence pour personnes âgées, à cet endroit, le long de la voie ferrée dont le trafic est amené à s'intensifier dans les prochaines années pose question, et ne semble pas pertinente.	4
@158		ST-GERMAIN DU PUCH	Acquisition en 2024 la parcelle AA234 de 385 m2 pour laquelle un PC a été acceptée.demande que la parcelle conserve sa constructibilité en UB.	Si un PC a été accordé et est en cours de validité, il n'est possible d'interdire la construction. Le changement de zonage ne se justifie donc pas et la construction peut être réalisée dans le temps de validité du PC.	4

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-GERMAIN DU PUCH	demande la possibilité de transformer des locaux commerciaux de centre bourg en logements	à examiner, dans la cas de vacance prolongée	4 Il est à noter que le PLU-i-HD, à travers le secteur UBa, reconduit une disposition déjà existante dans le PLU de Saint-Germain du Puch visant à maintenir la mixité des fonctions (dont commerciale dans le centre bourg). Il n'y a donc pas lieu de remettre en cause cet enjeu du maintien de vie économique dans le centre-bourg, ce qui ne doit pas empêcher la réalisation de logements en étage des constructions.
R234	ST-GERMAIN DU PUCH	PB Inondations du fait des aménagements liés à la route et à la création de voies en amont - sont viticulteurs - reconversions pas possibles avec le nouveau règlement - il n'y a pas de solution pour les viticulteurs - solutions de développement (constats d'huissier pour inondation...)	à examiner (ruissellements & soutien à la reconversion des viticulteurs)	4 Les problèmes de ruissellement et de traitement des eaux pluviales sont effectivement connus à Saint-Germain du Puch. Cela justifie la stratégie communale de modérer la croissance urbaine pour les prochaines années de manière à apporter des solutions techniques sur différents secteurs de la commune.
R249	ESPIET	demande de constructibilité des parcelles (ou partie) [REDACTED] AC 357 [REDACTED] AC 319/400	à examiner - sylviculteur	4 Les parcelles concernées représentent de grands espaces agricoles qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Il est rappelé que la CALI se doit de respecter des objectifs ambitieux de modération de la consommation des espaces NAF (-52% de l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération selon les prescriptions du SRADDET). Par ailleurs, les secteurs concernés sur la commune connaissent des problématiques d'adduction en eau potable et inscrivent plus généralement dans la problématique d'amélioration nécessaire du taux de rendement du réseau d'eau potable à l'échelle du Syndicat d'Arveyres, dont l'avis technique préalable a été défavorable à une nouvelle ouverture à l'urbanisation.

R167	ST-CIERS D'ABZAC	Afin de lever une opposition à un déclaration préalable à la construction de 2 logements au hameau de [REDACTED] demande la mise en place d'une bâche incendie sur les parcelles 387AN 229 et 387 AN 230 Protocole avec mairie le 4 octobre 2023 concernant la rétrocession pour 1 euro symbolique de terrains de 10x20m. Demande à ce que la mairie tienne ses engagements de travaux en 2024 ! Construction sur AN 464, 467, 457, 458	Problème à régler entre mairie et intéressée. Les terrains sont passés de constructible au PLU (Ub) en A.	Cette demande ne relève pas du PLU, mais de discussions nécessaires entre la commune et l'administré. Pour mémoire, l'emplacement réservé n°8 est positionné non loin des parcelles évoquées, dans la perspective de réaliser un équipement de défense incendie.
R182	NERIGEAN	- Demande de classement en zone A de la parcelle AO 0062, 0063 et 0123 projetée Np le long de la route [REDACTED] sur la même profondeur que la parcelle AO 0057 Cela permettrait d'agrandir un élevage de chevaux, de construire des abris pour les chevaux et un hangar pour stocker le foin - Dans le but de faire construire une maison et d'assurer le maintien à domicile de ma mère, veuve et âgée de 68ans, je demande la constructibilité des parcelles AO 0088 et 0128	La demande en A peut s'étudier	Une réponse favorable pourrait être apportée sur les parcelles AO62, AO63 et partiellement sur la parcelle AO123 qui est très grande. Pour la demande de constructibilité des parcelles AO88 et AO128, les parcelles sont classées en zone N permettant la gestion du patrimoine bâti existant : extension, annexe et piscine. Il ne s'agit pas d'un secteur à enjeu de développement urbain et au regard des problématiques d'eau potable à l'échelle du syndicat d'Arveyres, il n'y a pas lieu de donner suite à cette dernière demande. Arbitrage de la commune nécessaire pour les deux types de questions posées.
R184	LAGORCE	Demande de classement en zone constructible des parcelles E 941, 965 et 751 projetées en A Secteur déjà urbanisé à proximité immédiate de plusieurs habitations existantes Compte tenu du contexte urbain et de la continuité du bâti, le classement en A ne semble pas correspondre à la réalité du terrain ni à la logique d'aménagement du secteur Parcelles raccordées aux réseaux (eau, électricité, ptt)	Etonnant que ce hameau soit classé en zone A Comme les autres hameaux le long de la route vers l'Est SIAPA Nord Libournais : ressource en eau maîtriséeUne réponse de la CALI peut elle être apportée ?	Demande non recevable. Il s'agit d'un secteur constitué d'une quinzaine d'habitation en milieu rural. A l'échelle de la commune et de la Communauté d'Agglomération, il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire de développement de l'urbanisation même si les réseaux sont présents. A regard des objectifs de modération de la consommation des espaces NAF, il n'y a pas lieu de poursuivre le développement urbain de ce secteur la commune, dont les objectifs généraux visent au contraire à renforcer son centre-bourg (cf. OAP).

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		Contre le fait que les parcelles AL 0199 et AL 0201 passent en zone 2AU En effet un sous seing est signé avec un projet de construction de 10 maisons, sous seing qui serait compromis avec ce changement de zonage	Parcelles sous-seingQuelle réponse la CALI peut elle apporter ?		Ce secteur est effectivement mis en attente au regard du caractère humide du site. Cette zone 2AU se justifie par l'application actuelle et très contraignante du SAGE Isle-Dronne. Une révision annoncée du SAGE devrait permettre d'envisager la possibilité ultérieure de compenser une zone humide détruite. Le SAGE s'imposant au PLUi-HD, ce dernier doit attendre la révision du SAGE pour pouvoir faire évoluer son zonage, également dans le cadre d'une future révision.
R219	COUTRAS	Demande que la limite de constructibilité de la parcelle ZX 29 s'aligne sur les limites de constructibilité des parcelles voisines ZX 293 et ZX 353 comme c'était le cas au temps du POS CU de 2001 en ce sens	Demande qui peut être étudiée voire validée		Demande non recevable. Les parcelles ZX 293 et 353 présentent des constructions existantes, car elles étaient constructibles sous le POS. Le PLU communal de 2013 a réduit les enveloppes constructibles en tenant compte des parcelles non bâties à cette date. La présente demande viendrait étirer la zone constructible sur un fond parcellaire. De plus, dans le cas d'un détachement parcellaire ultérieur, le fond de parcelle ne serait toujours pas constructible au regard de la limitation des bandes d'accès.
R223	COUTRAS	Casse auto Demande d'étendre la zone UY aux parcelles ZM 40 et ZM 114 En effet, nos activités ne sont pas compatibles avec le zonage A Cette extension permettrait la création d'emplois (déjà 35 employés)En l'absence de cette extension, la croissance de l'entreprise peut être limitée La parcelle 40 est déjà classée en ICPE et de plus, il y a un accès pompier pour pompage sur l'étang. Ce dernier élément est il compatible avec la zone Np ? Une extension de la zone UY a notamment été projetée sur les parcelles 43 et 44	Demande qui peut être étudiée par la CALI		Demande non recevable car présence de zone humide identifiée lors de la révision du PLU communal (études environnementales en 2021-2022). Impossibilité de compenser une zone humide au titre du SAGE Isle Dronne. Le PLUi en tient naturellement compte. 4 Le classement Np se justifie au regard de la protection de l'étang et de ses abords. Les autorisations de pompage ne sont pas du ressort du PLUi et seront délivrées par la Préfecture, au titre du code de l'environnement.
R226	COUTRAS	Demande que les parcelles situées au [redacted] soient de nouveau constructibles comme avant la dernière modification du PLU afin d'y aménager un garage et une piscine Le nouveau zonage indique que les annexes doivent se situer au max à 20m de la résidence principale or la topographie du terrain, étant tout en longueur, ne permet pas une telle disposition/aménagement	Cette demande peut être étudiée		Demande sans objet. La parcelle ZS0550 classée en N, autorise l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone ainsi que la construction d'annexes en lien avec une construction principale existante dans la zone (garage, piscine, etc.) 4

@161	Commune de SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND	ST-SAUVEUR DE PUYNORMAND	Rapporte une décision du CM du 03/10/2025 décidant la suppression de l'ER1 (Création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales). Motivation : n'a plus lieu d'exister suite à étude avec département et cabinet conseil de la mairie. Evacuation de l'eau pourra être rétablie après intervention sur le fossé départemental route du 1er mai.	Décision du conseil municipal. Rectification à prendre en compte si en accord avec département.	4	Demande recevable.
@174		ST-GERMAIN DU PUCH	Demande de constructibilité de la parcelle AS 123Parcelle située en bordure de la route [REDACTED] du Parcelle viabiliséeTous les terrains alentours sont constructibles Construction d'un lotissement de 23 lots juste en face	Pourquoi les parcelles AS 121, 122 et 123 n'ont pas été intégrées au zonage UDb ?	4	Demande non recevable. Le secteur concerné regroupe deux habitations dissociées des zones urbaines de Saint-Germain du Puch. Il s'agit également d'un secteur où l'urbanisation s'est fortement développée ces dernières années, plutôt en partie haute (d'un point de vue topographique) avec pour effet des problématiques de ruissellement d'eaux pluviales très fortement ressenties en aval en direction du ruisseau du Gestas. A cet égard, plusieurs emplacements réservés (dont l'ER n°5) ont été positionnés tout le long de la route de manière à améliorer le traitement des eaux pluviales sur les espaces urbanisés de Lamothe. Vouloir intégrer ces parcelles à la zone UDb irait à l'encontre des problèmes que la commune cherche précisément à solutionner en matière de ruissellement des eaux.
@210		NERIGEAN	Souhaite changer la destination d'un bâtiment bâtiment de stockage viticole et pour partie d'un bâtiment dédié vers d'autres activités de services et de commerces liées à la culture et à la consommation de légumes. Bâtiment protégé (L151-19). Permettrait la montée en puissance de l'activité maraîchage.	Proposition à étudier. Me semble recevable	4	Demande recevable, qui nécessitera cependant un avis conforme de la CDPENAF, au moment du dépôt de l'autorisation de construire.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-GERMAIN DU PUCH	Demande que la parcelle AM 79 reste constructible Accès à tous les réseauxEn bordure de la route de [REDACTED] reclassée en zone agricole	Le zonage actuel UB comprenant une partie de la parcelle a été reclassé en Uhb où les nouvelles constructions sont interdites d'où le passage de la parcelle en A n'ayant pas de construction dessusMais elle aurait pu intégrer le zonage UCC		Demande non recevable. Cette parcelle constitue une coupure d'urbanisation entre deux entités urbaines de la commune de Saint-Germain du Puch. Par ailleurs, plusieurs arguments justifient son maintien en zone non constructible : la coupure d'urbanisation qui existe de part et d'autre de la RD20 serait interrompue par l'acceptation de la poursuite du développement linéaire qu'un nouveau document d'urbanisme tel que le PLU-I-HD cherche à stopper, partout sur le territoire de la CALI. Par ailleurs la parcelle se situe à l'intérieur d'une courbe dessinée par la RD20 : la rendre constructible obligerait à créer un nouvel accès qui pourrait être source de danger sur cet axe départemental très emprunté. Par ailleurs, au regard des problématiques liées au réseau d'eau potable à l'échelle du syndicat d'Arveyres, il n'y a pas lieu de développer l'urbanisation dans des espaces non prioritaires aujourd'hui. La question pourra être reposée, le cas échéant, après mise aux normes du réseau AEP et dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

R326	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Demande la constructibilité des parcelles ZH 341, 337, 335 constructibles (UCa) au PLU et pour lesquelles l'intéressée dispose d'un Certificat d'urbanisme opérationnel, en date du 22 octobre 2025, l'autorisant à construire une maison + garage sur la partie Sud des parcelles. Le CU est assorti d'un permis à surseoir relatif au PLUi. Demande à maintenir constructibles la partie Sud de ces parcelles reclassées A au PLUi et attenantes à une zone UHb. Projet très affectif.	Projet très affectif, non recevable en l'état mais la procédure d'obtention d'un CU accordé le 22 octobre 2025 interroge.	Demande non recevable. Au regard de la problématique liée à l'insuffisance de la ressource en eau potable sur la commune des Eglisottes-et-Chalaures, en cours de traitement par le syndicat des eaux, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive à cette demande, qui entraînerait par ailleurs la poursuite d'un développement en troisième ligne d'urbanisation depuis l'emprise publique. Il est rappelé de surcroît que l'objectif d'un PLU intercommunal est de gérer un processus de développement de l'urbanisation cohérent dans le temps et à l'échelle de toutes les communes de l'Agglomération. La question pourra être reformulée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, lorsque les résultats des travaux d'amélioration du taux de rendement de la desserte en eau potable auront permis d'améliorer durablement la situation.
R287	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	(Doubleton R548) "Souhaite rendre constructible la parcelle ZB133 classée en A. Parcelle partiellement en UCb au PLU actuel. Située le long de la départementale, viabilisée et en dent creuse dans un environnement urbanisé des deux côtés de la RD. Présente R287) un courrier du maire, en date du 20/12/2024, indiquant avoir transmis un avis favorable dans le cadre du projet de PLUi." Présente un CU opérationnel favorable en date du 23/09/2025 assorti d'un sursis à statuer en raison du projet de PLUi.	Demande méritant une attention particulière : parcelle constructible au PLU, avec avis favorable de M. le maire, CU favorable (avec sursis à statuer) et située en dent creuse de parcelles en UDa et UDb.	Demande non recevable. Au regard des problématiques liées à la ressource en eau potable sur la commune des Eglisottes-et-Chalaures, en cours de traitement par le syndicat des eaux, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive à cette demande, qui entraînerait la poursuite d'un développement linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs du PLUi. La question pourra être reformulée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, lorsque les résultats des travaux d'amélioration du taux de rendement de la desserte en eau potable auront permis d'améliorer durablement la situation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-SEURIN SUR L'ISLE	<table><tbody><tr> <td><table><tbody><tr> <td>Apprend par hasard que la parcelle ZD182 (UC au PLU) en cours de vente (notaire début 4 novembre) passerait en non constructible (CE : parcelle d'un hameau passé en UHd) . Terrain divisé avec un logement en fin de construction. Des démarches et des frais ont été engagés par les acheteur et le propriétaire actuel.</td></tr></tbody></table>Demande indulgence </td></tr></tbody></table>	Bien que le zonage soit en UHb, il serait souhaitable que la CALI réexamine ce secteur, au regard de sa localisation, de la proximité des équipements publics et des opérations déjà engagées.	4 Demande non recevable. Il est précisé qu'au sein des secteurs UHd du PLUi-HD, l'objectif est de gérer les constructions existantes ou en cours de construction. Par gestion de l'existant, il est entendu la possibilité d'extension mesurée d'une construction principale existante ainsi que la construction d'annexe et piscine en lien avec la construction principale existante. Au regard du positionnement excentré par rapport au centre-bourg de la parcelle concernée et de l'objectif général sur la CALI de recentrer l'urbanisation autour des principaux bourgs et centres-villes, il n'y a pas lieu de remettre en cause cette déclinaison réglementaire.
@262	VAYRES	s'interroge sur certains points du Règlement UCa (centre bourg) pour son projet au à VAYRES : 2 places de stationnement, emprise au sol maintenue si démolition, minoration emprise en terre pour petites surfaces, plantations libres, "exception pour opé. PAE.	Cette requête en 4 points apparaît réaliste et argumentée. Le règlement du PLUi doit "accompagner" de tels projets en centre bourg où l'espace est contenu ... A prendre en compte.	4 Comme pour les autres observations faites par sur d'autres projets en cours à l'échelle de la CALI, il est proposé de s'appuyer sur les contributions faites par l'opérateur pour apporter des ajustements en collaboration avec la commune de Vayres. 4 Cela pourra engendrer quelques ajustements sur les OAP et/ou sur le règlement écrit spécifique au secteur considéré, sans remise en cause de la philosophie du projet. En particulier, la réglementation concernant le stationnement pourra effectivement être revue.
R345	LIBOURNE	Doublon voir @273	Ce projet présente un intérêt justifiant un examen attentif par la CALI.	4 Demande recevable dans la limite des possibilités de la zone Ap. Au regard du projet souhaité, le changement de destination demandé devra permettre l'hébergement touristique.

R347	LIBOURNE	La portion du ruisseau du Lour entre les parcelles BP 0412-0252 et BP 0128-0156 est busée depuis les années 1990 (centre Française DOLTO), mais figure encore comme à ciel ouvert sur la carte du PLUi-HD. Le requérant demande la correction de cette erreur et l'application d'un recul de 5 m au lieu de 10 m, comme pour les autres tronçons busés du même ruisseau.	Avis favorable. Erreur à rectifier par la CALI	4	Il n'est pas possible de modifier l'erreur telle que demandée car celle-ci provient de la non mise à jour du cadastre. La demande a été faite, par la ville de Libourne, auprès du service départemental des impôts foncier de Gironde, qui est seul en capacité juridique de procéder à une mise à jour d'un plan cadastral. Lorsque cette actualisation sera faite par le service des impôts, la CALI procédera à une mise à jour du PLUi, permettant d'éditer le zonage sur le plan cadastral actualisé.
R369	ST-QUENTIN DE BARON	AE152/153/154/155/156/157/158/160/161/162demande la constructibilité de toutes ses parcelles (car plaintes des riverains et mise en demeure pour entretien)	A examiner - difficulté à exploiter des vignes dans un contexte de voisinage délicat	4	Demande non recevable. Il est pris note de cette observation, mais cela ne peut représenter une justification suffisante, au regard du corpus législatif en vigueur, pour classer en zone immédiatement urbanisable l'ensemble des parcelles citées, qui représentent des surfaces trop importantes au regard des besoins en logements, déjà couverts, et des conséquences qu'un tel classement engendrerait en termes de réduction des terres agricoles. Il est à rappeler toutefois qu'une partie des parcelles citées sont classées en zone de développement économique à long terme (zone 2AUX).
R373	LIBOURNE	projet de logt social (démarches promoteurs) => EBC non justifiés car mauvaise qualité et dangerosité - s'engage à replanter l'équivalent en fond de parcelle dossier joint	A examiner - logt social sur parcelle en zone urbanisée	4	Le maintien de cet EBC est souhaité afin de maintenir la présence d'un écran végétal au sein d'un quartier à dominante minérale. Sa réduction peut cependant être envisagée, de sorte à constituer un écran planté d'une épaisseur identique de l'ordre de 7 mètres sur toute la longueur de la parcelle. Il faut rappeler par ailleurs que la profondeur de la parcelle concernée n'interdit pas sa constructibilité.
R379	ST-GERMAIN DU PUCH	accepté parcelle123	A examiner	4	Aucune réponse ne peut être apportée car la parcelle est introuvable, en raison d'une référence cadastrale incomplète.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	DAIGNAC	C119 [REDACTED]	pour info : sylviculteur	4	Demande non recevable. Parcelle de grande taille située dans un secteur de faible densité, et en dehors du groupement de maisons existantes (contraire aux principes de réduction de la consommation de l'espace et à la limitation de l'étalement urbain).
		L'intéressé, agriculteur en GAEC, s'interroge : - sur la justification de certain classements en EBC, N ou Np sur des terrains cultivés. Il demande une rectification en A pour les parcelles LE FIEU ZN177 à 179, 80, 122, 143, 145 et 147 , friche classée N sur ancien château détruit par COGEMA, avec projet de réhabilitation agricole ZN 131-133 : friche classé en A avec EBC avec projet de réhabilitation agricole ZN 149 en N partiel : projet réhabilitation ZN 70, 71, 75, 76, 133, 137, 135, 1164, 166, 168 : friche classé en Np, inexploitée depuis COGEMA - projet réhabilitation agricole, ZN 170 terre cultivée classée en Np COUTRAS ZA 170, 197, 73, 75 terre cultivée classé en N Les EGLISOTTES ZK 96, 98 à 101 : Terre cultivée classée en Np. - Sur l'intérêt d'une zone Ap sur ces zone qui sont déjà soumis à un règlement spécifique.	L'ensemble des propositions parait justifié et mérite un examen du pétitionnaire.	4	Le classement d'une parcelle en zone N comme en zone Np n'interdit nullement la culture des sols ; au sein des zones N, les constructions destinées et nécessaires à une exploitation agricole sont également autorisées. Seules les zones Np sont inconstructibles, pour des motifs liés à la préservation d'enjeux environnementaux et/ou paysagers. Le classement de certaines zones Ap renvoie de la même manière à des enjeux de préservation de la qualité paysagère des lieux ; certains secteurs seront toutefois basculés de Ap en A avant approbation du PLUi, notamment dans le cas de certains secteurs également couverts par le PPRI. Il est également précisé que la réhabilitation de bâtiments existants en zone N est tout à fait possible. Les demandes concernant la levée d'EBC qui aurait été placé par erreur sur un espace cultivé sont recevables, et pourront être prises en compte.
@271	Exploitant Agricole COUTRAS, LES EGLISOTTES-ET- CHALAURES, LE FIEU			4	A avant approbation du PLUi, notamment dans le cas de certains secteurs également couverts par le PPRI. Il est également précisé que la réhabilitation de bâtiments existants en zone N est tout à fait possible. Les demandes concernant la levée d'EBC qui aurait été placé par erreur sur un espace cultivé sont recevables, et pourront être prises en compte.
@273	GFA VIGNOBLES LUQUOT LIBOURNE	Le [REDACTED], propriétaire du Château [REDACTED] ([REDACTED] , parcelle BT 275), souhaite que le bâtiment soit identifié comme "bât pouvant changer de destination" afin de réhabiliter une aile existante en trois gîtes ?notouristiques et d'y créer une piscine enterrée hors EBC.	Ce projet présente un intérêt justifiant un examen attentif par la CALI.	4	Demande recevable. Même réponse que l'observation R345 car même demande.

E289	LIBOURNE	La portion du ruisseau du Lour entre les parcelles BP 0412-0252 et BP 0128-0156 est busée depuis les années 1990 (centre Françoise DOLTO), mais figure encore comme à ciel ouvert sur la carte du PLUi-HD. Le requérant demande la correction de cette erreur et l'application d'un recul de 5 m au lieu de 10 m, comme pour les autres tronçons busés du même ruisseau.	Avis favorable. Erreur à rectifier par la CALI	4	Même réponse que pour l'observation R347 car même demande.
E290	LIBOURNE	Le [REDACTED], propriétaire du Château [REDACTED] ([REDACTED], parcelle BT 275), souhaite que le bâtiment soit identifié comme "bâti pouvant changer de destination" afin de réhabiliter une aile existante en trois gîtes ?notouristiques et d'y créer une piscine enterrée hors EBC.	Ce projet présente un intérêt justifiant un examen attentif par la CALI. Aile du Château utilisée pour les saisonniers. La chambre d'agriculture a demandé de compléter la liste des changements de destination. Avis favorable de la commission.	4	Demande recevable. Même réponse que les observations R345 et @273 car même demande.
R428	ST-MEDARD DE GUIZIERES	Demande de constructibilité de la parcelle ZC 307 projetée N afin d'établir une annexe de 30m² dans le cadre de mon emploi (famille d'accueil)	A étudier par la CALI	4	Si la parcelle concernée fait partie d'une unité foncière sur laquelle est déjà construite une construction existante, la zone N permettra de réaliser une annexe, en lien avec la construction principale située sur l'unité foncière considérée. Dans le cas contraire, la demande n'est pas recevable car la parcelle ZC 307 fait partie d'un plus vaste ensemble classé N en réponse à la nécessité de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace, en particulier sur des secteurs non desservis par l'assainissement collectif comme c'est le cas pour ce quartier. Pour rappel, dans une commune où des capacités de densification au sein de l'existant sont encore très importantes, choisis a été fait de privilégier le développement urbain dans des secteurs raccordés à l'ensemble des réseaux.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	PORCHERES	ER2 parcelle ZR 187Je n'ai pas été consultée Je m'oppose à la création d'une telle emprise sur mon terrain dont la surface projetée sur le plan avoisine les 1170m² et jouxte mon terrain Dans le cadre d'un projet de création d'une bâche incendie j'accepterais de céder une partie de mon terrain en limite ou à cheval avec la parcelle voisine ZR 188 dans des proportions raisonnables Bâche incendie de 120m² : surface au sol : L:12m l: 9m	-		Demande non recevable. L'ER concerné a été positionné sur un secteur projeté en zone agricole, au plus près de la séquence urbaine existante (classée en U), dans la continuité directe des parcelles déjà bâties. En revanche, il sera possible de rééchanger avec la commune de Porchères pour envisager, si nécessaire, de réduire la taille de l'ER
R490	PORCHERES	ER2 parcelle ZR 187Je n'ai pas été consultée Je m'oppose à la création d'une telle emprise sur mon terrain dont la surface projetée sur le plan avoisine les 1170m² et jouxte mon terrain Dans le cadre d'un projet de création d'une bâche incendie j'accepterais de céder une partie de mon terrain en limite ou à cheval avec la parcelle voisine ZR 188 dans des proportions raisonnables Bâche incendie de 120m² : surface au sol : L:12m l: 9m	Est ce que la CALI serait prête à revoir son projet ?	4	Même réponse que ci-dessus, car même demande.
@344	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Je soumet une demande de modifications du projet de règlement concernant les parcelles ZA 136, 140, 169, 168 lui appartenant et objet de l'OAP Secteur 2 " " : 1. S'oppose au passage en LAUHC et demande le passage en Ucb (terrain constructible, viabilisé et implanté en continuité logique de la 1ère tranche d'aménagement déjà réalisé par l'Office). 2. Propose des modifications concernant l'espace tampon Nord, la frange sud, conservation haie, emprise voie desserte. 3. Souhaite densifier le secteur de 30 logements maximum prévus à 35-40 en cohérence avec l'opération limitrophe.	LA CALI prévoit une ouverture de l'OAP " " projetée au-delà de 6 ans. Cette observation mérite d'être étudiée au vu de la pertinence en termes de logement sociaux.		En réponse à la contribution complète : 1) Demande non recevable. La zone LAUHC se justifie au regard de la superficie du terrain, qui de ce fait, doit faire l'objet d'une opération d'ensemble encadrée. Le choix d'un différencié d'ouverture à l'urbanisation à 6 ans tient à la nécessité de répondre aux avis PPA, et en particulier à celui de l'Etat qui a pointé la nécessité d'établir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation à l'échelle de la CALI, et en particulier au regard du contexte spécifique de St-Seurin, qui dispose d'un potentiel constructible d'ores et déjà pléthorique en densification des zones U existantes. 2) Demande sans objet. Il n'y a pas d'espace tampon défini sur la frange nord de l'OAP, mais seulement une ligne de constructibilité qui est calée sur les limites du PPRI. 3 à 7) Demandes recevables. OAP sera modifiée en ce sens.

E348	ST-DENIS DE PILE	Concerner la ZS2 et le tracé de la zone N jouxtant l'OAP Secteur 3 Pinaud FAURILLON. Conteste le tracé de la zone N. Demande de la réduire au seul prolongement de la 118 et rendre le reste constructible. Motif : conteste le constat environnemental mis en avant par la mairie (courrier du 29/09/2025). Met en avant la position privilégiée, les réseaux et l'accessibilité. CE : Sur Geoportail la bande boisée apparaît bien. Il faudrait constater sur le terrain de sa pauvreté au droit de la Zs2 (noisetier, acacias, ...)	Mérite d'être étudié car la demande paraît motivée et permettrait d'éviter une zone N difficilement gérable en pleine zone urbanisée.	4	Demande non recevable. Parcelle boisée qui a justifié son classement en N, dans le strict prolongement de la parcelle 118 (comme demandé). A noter par ailleurs que la partie bâtie de la parcelle ZS2 est bien classée en zone constructible.
E354	PORCHERES	1. S'oppose catégoriquement au positionnement ER2 de 1170m² (45m de façade x 26m de profondeur) sur ZR187 : occupe toute la façade de la parcelle et jouxte mon habitation. Dans le cas où il s'agirait d'une bâche incendie de 9x12m (note bien l'incohérence des surfaces) il propose de partager l'accueil avec la ZR188 (accord avec voisin ?) ER2 Porchères : Création d'une défense incendie et d'un point de collecte de poubelles. ZR 187 en A, jouxte zone UDb urbanisée. 2. Souhaite concrétiser son CU de 2001 et construire un logement sur la parcelle ZR187 (en A). Proposition : 1. Déplacer ER, pour une surface de bâche incendie, à moitié sur la parcelle voisine. 2. Propose extension zone UDb sur ZR 187 dans prolongement ZR163.	ER2 consomme 25% RD187 et arrive en limite habitation. Observation et proposition de déplacement méritent d'être étudiées. L'extension de la zone UDb peut être recevable en fonction de la décision sur un éventuel déplacement de l'ER.		1. Même réponse que pour la contribution R488 car même demande. 2. Demande non recevable. Un CU obtenu il y a près de 25 ans n'est pas un motif suffisant pour justifier la demande d'extension d'une zone constructible, a fortiori compte-tenu des obligations législatives nouvelles qui sont intervenues depuis le vote de la loi SRU et suivantes à partir du début des années 2000. De surcroit, et sauf à ce que l'administré apporte la preuve que le CU délivré en 2001 est toujours en cours de validité, ce dernier est très vraisemblablement caduc.

15 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		Objet OAP Secteur 2 "Rue des Acacias" à Les Billaux prévue en 1AUHc+. 3,5 ha actuellement plantés de vignes qui doivent être arrachées. Intéressé s'étonne que suite aux différents échanges PPA-CALI, la CALI ait proposé de la classer en 2AU. (CE : l'intéressé fait référence aux réponses de LA CALI aux observation de CD33 p12, DDTM p61 et INAO p162) Il argumente ses atouts : 1. Continuité de l'Urbanisation et Densification du Bourg 2. Dessertes et Réseaux Existant 3. Proximité des Équipements Reconnaissant la présence d'une ZH, préconise le maintien en 1AUHc+ d'une partie, permettant la construction de 70lgts, et le classement en 2AU du reste.	A traiter par LA CALI		Demande non recevable. L'opportunité d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation ne se pose pas à moyen/long terme. La priorité pour la commune des Billaux - dans le temps de ce premier PLU-HD - est d'achever le processus engagé de renforcement de l'urbanisation existante avant d'envisager ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation. Le choix de basculer avant approbation ce secteur en zone 2AU est une réponse à l'avis des services de l'Etat, qui d'une manière globale, a pointé la nécessité de réduire les enveloppes constructibles au regard de la trajectoire démographique retenue pour les 15 ans à venir et de la nécessité de mieux prendre en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de préservation des espaces naturels et agricoles. Lors d'une prochaine révision du PLU, l'opportunité de classer cette zone en 1AU pourra de nouveau être posée.
@409		COUTRAS	p.66 dans le secteur des STL des zones UC "..., la production d'au moins 2 logements, ...", ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher"  t sollicite l'assouplissement de cette règle qui peut pénaliser fortement des bailleurs sociaux Revitalisation du tissu urbain = pas d'artificialisation supplémentaire du sol Demande d'exonérer tous les projets de réhabilitation, pour la création de LL5, des exigences de surfaces minimum dues à l'application de STL.	Est ce que CALI peut prendre en compte cette demande ?	4 Demande recevable pour un seuil de 25 m² minimum de surface de plancher pour la commune de Coutras (cf même règle sur Libourne) et en cohérence avec le permis de diviser d'ores et déjà en vigueur sur le territoire de Coutras. En revanche, il n'est pas possible d'exonérer tous les projets de réhabilitation pour logement social (comme demandé) car le permis de diviser s'impose à tous, y compris aux bailleurs sociaux (cf. délibération CALI du 15/11/2023).

@422	COUTRAS	Parcelles AP185, AP342 et AP346, situées au [REDACTED], commune de Coutras. 13/10/2023 : division du terrain par géomètre 10/02/2025 : vente de certaines parcelles constructibles projetées en N Parcelles intégrées à un environnement résidentiels relève pleinement de la zone UD Nous demandons qu'elles soient maintenues en zone UD	Parcelles vendues en février 2025 comme constructiblesl s'agit d'une petite surface A voir si peut la réintégrer en zone UD (UDb maintenant)	4 Demande non recevable. Le choix a été fait au niveau intercommunal de renforcer l'urbanisation sur les principaux sites urbanisés, notamment les centre -villes et bourgs. Les parcelles concernées se situent en discontinuité par rapport aux espaces urbanisés proches. L'extension de la zone constructible sur les parcelles AP185, 342 et 356 aurait par ailleurs pour effet de permettre la construction en second, voire troisième rang par rapport à la voie publique. Ce type de développement génère souvent des conflits d'usage (servitudes de passage, réseaux indépendants,...), voire des problèmes de sécurité par rapport aux difficultés d'accès pour les engins de sécurité (type défense contre l'incendie), qu'il n'est pas souhaitable de faire perdurer. De nombreuses parcelles sur la Cali sont dans cette situation. Dès lors, et afin de respecter les objectifs démographiques liés à la capacité d'accueil des communes, il n'est pas possible de répondre favorablement à toutes les demandes de mise en constructibilité, et cela malgré la présence de réseaux. De plus, l'ensemble de ces extensions de l'urbanisation représenterait une augmentation de la consommation d'Espace Naturel Agricole et forestiers (ENAF), entrant en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et la trajection du ZAN.
R435	Maire de Saint Denis de Pile	M/MME [REDACTED] propriétaires MAINTIEN DE LA DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN COMMERCE VACANT EN LOGT/ RESIDENCE PRINCIPALE a été accepté au plu approuve de st denis (sept 2025)	à examiner - maintien des dispositions prévues au PLU (notamment suppression de la servitude pour commerce au rez de chaussée)	4 Demande recevable qui sera prise en compte.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-DENIS DE PILE	demande le classement en zone A sur une partie de sa parcelle (partie hors PPRi) - voir plan - projet de construire un poulailler (petite exploitation)	à examiner - petite activité économique (autoentreprise)	4	Demande recevable, qui nécessitera par cohérence de zonage le déclassement de Ap vers A le fond de la parcelle voisine ZN296. Pour rappel toutefois, seul un projet justifié par l'activité d'une exploitation agricole pourra être accepté en zone A.
R440	ST-DENIS DE PILE	"ZS2 - secteur OAP FAURILLON La pièce jointe à cette participation est, à priori, attachée à la R520. Participation est quadruple avec la E348, R520 et R573 i "Concernne la ZS2 et le tracé de la zone N jouxtant l'OAP Secteur 3 Pinaud FAURILLON. Conteste le tracé de la zone N. Demande de la réduire au seul prolongement de la 118 et rendre le reste constructible. Motif : conteste le constat environnemental mis en avant par la mairie (courrier du 29/09/2025). Met en avant la position privilège, les réseaux et l'accessibilité. CE : Sur Geoportail la bande boisée apparaît bien. Il faudrait constater sur le terrain de sa pauvreté au droit de la Zs2 (noisetier, acacias, ...)"	Mérite d'être étudié car la demande paraît motivée et permettrait d'éviter une zone N difficilement gérable en pleine zone urbanisée.	4	Réponse faite au titre de la R520. A préciser également en lien avec la présente remarque que l'OAP Faurillon sera supprimée car le zonage devra basculé en zone 2AU, pour différé de l'urbanisation du secteur dans le temps.
R460	ST-CIERS D'ABZAC	769 - XXXXXXXXXXXX DEMANDE LA CONSTRUCTIBILITE EN UB il manque la représentation d'une grange qui existe depuis 1985	zone A - document à corriger (plan) : changer le numéro de parcelle	4	Demande non recevable. Au regard des problématiques de ruissellement des eaux pluviales connues sur ce secteur, il n'y a pas lieu de poursuivre le développement de l'urbanisation. La demande est d'autant moins recevable qu'elle entraînerait la poursuite d'un développement en troisième ligne d'urbanisation depuis l'emprise publique, ce qui remettrait en cause l'objectif et l'ambition de créer les conditions d'un processus de développement de l'urbanisation cohérent dans le temps et moins consommateur d'espaces. Concernant la demande de correction du plan cadastral, il est rappelé, pour quelques motifs que ce soit, qu'il n'est pas possible d'actualiser le fond cadastral, car propriété des services des impôts qu'eux seuls peuvent mettre à jour.

R473	SCI PLOIZEAU	ST-CIERS D'ABZAC	contestent zone Ne projet de vente des terrains à bâtir (DP en cours - procédure TA en cours)	projet de vente des terrains à bâtir (DP en cours - procédure TA en cours)	4	Demande non recevable. Les parcelles AH 386-388-275 et 365 situées à [redacted], représentent une superficie près de 2ha. Compte-tenu d'une situation géographique en coeur de bourg, la volonté est de renforcer un pôle d'équipements sportifs et de plein air, en continuité des principaux équipements existants (école, stade, mairie et salle des fêtes). Dans tous les cas, au regard des surfaces considérées et du potentiel constructible qui serait généré par leur maintien en zone U, il y aurait atteinte à l'économie générale du projet.
R492		ARVEYRES	Demande de classement en zone N de la parcelle H 370 afin d'agrandir la maison (garage + 1 pièce supplémentaire)	La parcelle H130 est projeté en AP. Impossible pour la personne d'agrandir sa maison.Pourrait on envisager de la classer en A (et non N) comme la parcelle mitoyenne où se situe la maison d'habitation H599 ?	4	Le changement de zonage n'est pas nécessaire puisqu'une habitation préexistante en N peut etre agrandie, et les annexes sont autorisées.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@442	COMMUNE DE CAMPS SUR L'ISLE	CAMPS-SUR-L'ISLE	1 : - OAP secteur 4 "LE BOURG" : demande réduire la largeur de la voie Est (Nord - Sud avec échange avec le maire) à 5m au lieu de 10m ; motif : 10m augmente artificialisation, favorise la vitesse au détriment de la sécurité ; alourdit les coûts pour la collectivité.). 2 : - OAP secteur 5 << Rue des Châtaigniers >> : demande à ramener le délai d'exécution de la zone AUHd de 6 à 3 ans (contraintes investisseur et forte demande en logements intergénérationnels). 3 : Demande création d'un d'ER sur ZB 166-167-168-169 en N (pour éviter vente << à la découpe >> de ces parcelles aux riverains. Objectif Créer un espace naturel public paysager au c2ur du quartier, liaisons douces avec pôles de services et d'activités du bourg (Mairie, école, commerces, etc...) 4 : - Règlement : Souhaite limiter la hauteur des clôtures en Zone UC et en Zone UD, sur toutes les limites hors voies publiques, à 1,80m "grand maximum" contre 2m au règlement afin d'éviter la ghettoisation des zones pavillonnaires.	Les 4 propositions sont à étudier. La création d'une emplacement réservé sur la zone N et la limitation à 1,80m des clôtures sont très pertinentes.		1. Demande sans objet. Il est précisé que l'emprise de 10 mètres ne correspond pas à la largeur de voie, mais à la largeur de la totalité de l'emprise publique, permettant d'y d'intégrer éventuellement : la voie en elle-même + u, trottoir + l'aménagement d'une noue paysagère + les espaces de stationnement, etc... En aucun cas, cela ne signifie que la voie de circulation devra faire 10 mètres de large et il sera tout à fait possible de la limiter à 5 mètres. 2. Demande à rediscuter avec la commune. Car suite à l'examen des avis PPA, et notamment les remarques formulées par les services de la DDTM pour la mise en place d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les zones de développement projetées, ce choix avait été validé au regard des nombreux espaces déjà constructibles sur la commune et la cohérence de programmation de logements à l'échelle intercommunale doit également être garantie par le PLUi-HD qui vaut PLH. 3. Demande recevable et justifiée qui sera prise en compte. 4. Demande recevable et judicieuse qui sera prise en compte.
@444		SAVIGNAC DE L'ISLE	construire une maison sur ces 2 parcelles (Certificat d'urbanisme favorable annexé). Eau, Electricité, Voirie et Fibre disponible. Fourni un certificat d'urbanisme favorable en date du 16/08/2025 "Le terrain peut être utilisé pour la construction d'une maison individuelle". Mais ce document indique aussi qu'un suris à statuer pourra être opposé du fait du projet de PLUi. CE : 211 : 50% en UDb, le reste et la 212 en A (idem PLUi). A proximité directe du bourg, extension limitée sans remise en cause économie projet. Recevable - Demande constructibilité des parcelles 223 et 224 pour construire une maison sur ces 2 parcelles en A. A proximité d'une zone UDb. Moins recevable car plus d'extension	Opération 211, 212 mérite de l'attention car à proximité du bourg, réseaux, CU Opération 223, 224 Pourrait être étudiée		Demande non recevable. Dans le cadre de ce premier PLUi-HD, qui oblige à une refonte des évolutions possibles sur le territoire en devant tenir compte d'une gestion plus économe de l'espace, tout en évitant la poursuite des développements linéaires le long des voies, cette demande ne peut être prise en considération. La question pourra être éventuellement repoussée lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme intercommunal.

R485	IZON	- Représenter, répertorier et protéger un puitsPuits qui était sur le site du château d'Anglade déplacé à côté de l'église pour habiller le puits creusé - Que signifie la zone hachurée bleue rue des fleurs ? - Si le P5 désigne le pigeonnier il n'est pas représenté sur la bonne parcelle	- La demande de protection du puits situé à côté de l'église d'Izon peut être étudiée C'est l'ER36 (emplacement réservé) pour la création d'un cheminement piéton- Il ne s'agit pas du pigeonnier	Des corrections pourront être apportées au document graphique pour ce qui concerne la préservation du pigeonnier. Les hachures bleues le long de la rue des fleurs représentent l'emplacement réservé qui a été positionné à cet endroit et destiné à élargir l'emprise publique. 4
RS26	ST-MARTIN DE LAYE	WE5 zonage NP Demande de constructibilité partie sud de la parcelle (demandes concurrentes) pour créer un lotissement social ou maisons individuelles (cf lotissement grange neuve). Terrain situé en hauteur dans le prolongement d'un hameau UDb Tous réseaux sauf assainissement. Borne incendie. Non inondable Accès RD 22 et 120? ; desservie par CALIBUS ET DIONESIENNE CE : Beaucoup d'atouts, de plus SIEPA Nord libournais OK et la commune maintient beaucoup de hameaux constructibles. Projet d'ensemble. Passage de N (CC) à Np. Justification partie Sud en Np si ce n'est la volonté de ne pas étendre ?	Projet d'ensemble mérite d'être étudié en fonction des besoins de la commune : parcelle présentant beaucoup d'atouts de tous genres (réseaux, accès, bus, hauteur, ...) et de capacités.Justification Np ?	Demande non recevable. Il n'y a pas lieu de poursuivre le développement linéaire le long de la RD22, ni d'autoriser de nouvelles constructions dans un secteur très rural et préservé ; ceci ne correspond pas aux objectifs et fondements du projet communautaire en matière de développement du territoire, adossés à une volonté de préserver les qualités rurales et paysagères de la CALI, tout en évitant de consommer des espaces NAF. 4 Le classement en Np d'une partie de la parcelle s'inscrit dans une séquence naturelle de grande ampleur, visant à en préserver ses qualités notamment paysagères.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	MARANSIN	Afin de diversifier son exploitation de viticulture, veut créer un logis insolite dans la parcelle BL 89 (N) dans le cadre de l'oenotourisme. Dépose un dossier: Souhaite bâtir un "ketterre" sans impact environnemental, grosse poterie démontable, matériaux nobles (chanvre, ...), absence de structures rigides et de béton, 1m² 72/nuît, panier repas. objectif faire connaître son vin en accueillant pour une nuit ou plus des clients avec sensibilisation à la Nature, la faune, flore et paysages, N'engage pas la pérennité de l'entreprise. Appui CA : Projet s'inscrit dans la logique de la diversification aujourd'hui essentielles au développement des exploitations viticoles, Projet semble cohérent Appui Office tourisme libournais : vif intérêt, Projet s'inscrit pleinement dans le "slow tourisme",	Projet vertueux d'oenotourisme, prometteur, qui a le soutien de la chambre d'agriculture et de l'office de tourisme du libournais. La création d'un STECAL de type NI répondrait au besoin	Demande non recevable. Sans contester l'opportunité de ce projet, il est trop tard à ce stade de la procédure pour intégrer un nouveau dispositif réglementaire spécifique, qui obligerait à des investigations environnementales nouvelles à l'appui de la nécessité de créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) avec vérification de son acceptabilité au regard des réseaux. 4 Sous réserve des éléments de justification à présenter au titre du projet (au plan technique et insertion dans le paysage), cette demande pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU, de sorte à anticiper et vérifier très en amont la recevabilité du projet pour création d'un futur STECAL.
R535	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Demande que leur parcelle soit constructible comme lors de leur achat en mai 2025. Parcelle en limite Udb. CE : la parcelle se situe effectivement en Uca au PLU.	Demande recevable : parcelle achetée an mai 2025 en constructible (Uca au PLU) et proposée en A au projet de PLUi. De plus la parcelle est contigüe à zone UDb,	Demande non recevable, au regard de la problématique liée à la ressource en eau sur la commune et aux obligations de réduction de la pression foncière sur le territoire. Le projet de PLUi-HD ayant été arrêté en février 2025, les perspectives de classement futures de ce terrain étaient déjà connues au moment de son achat en mai 2025. Le projet de PLUi-HD ne peut être modifié pour tenir compte d'un intérêt particulier et ne peut être tenu responsable d'un achat de terrain qui a été réalisé en connaissance des évolutions réglementaires envisagées dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunale.

R546	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	TEXTE ISSU DU COURRIER 1) Pour les parcelles ZP 367 et ZP 151, [REDACTED] proche de l'église et du bourg, serait-il possible de passer l'entiereté de la parcelle ZP 367 pour 4938m² en zone UDb?. Sans changement pour la ZP 151 pour 2480m² en zone Np.2) Un acheteur nous avait sollicitait pour la parcelle ZN 247 lieudit Lacombe, en zone UCb, Son nouveau classement en zone Np a interrompu brutalement les négociations. Nous souhaiterions la voir passer en zone UDb pour tenter de la vendre.3) Je dois aussi me faire le porte-parole de l'éleveur titulaire du Bail pour nos prairies le long de la Dronne. Il souhaite pouvoir installer des ombrières agricoles bovines sur les parcelles cadastrées ZN 237 et ZN 299 au Lieudit Tour Blanche, ce que semble empêcher la zone Ap, Il souhaite que ces parcelles repassent en zone A dans leur totalité pour la réalisation du projet Enfin je voudrais ici vous redire ma satisfaction de voir les parcelles ZP 416 pour 7198m², ZP 413 pour 942m² et ZP 409 pour 11 576m², le COEUR DE L'EXPLOITATION AGRICOLE passer en zone 2AU inconstructibles. Ces parcelles ne sont pas à vendre et n'ont pas vocation à le devenir. Cela stoppera la pression foncière à laquelle nous sommes soumis !	A EXAMINER - plusieurs parcelles à reclasser dont en A pour garder le caractère agricole du hameau	1) Demande non recevable. Au regard de la superficie de la parcelle ZP 367 (5000 m²), son classement intégral en zone constructible obligerait à devoir produire une OAP avec nécessité d'effectuer des inventaires écologiques complémentaires (faune / flore et zones humides), qu'il n'est plus possible d'effectuer à ce stade de la procédure (pour mémoire, les inventaires faune / flore sont à réaliser à partir du printemps). 2) Demande non recevable. La parcelle ZN247 est excentrée par rapport au bourg. Or, au regard des problématiques liées à la ressource en eau portable 4 sur la commune, il convient d'éviter la poursuite d'un éparpillement de l'urbanisation. 3) Afin de ne pas bloquer un projet agricole a priori engagé, mais sans préjuger de l'acceptabilité du projet qui devra être validé par la Chambre d'Agriculture, la demande est recevable pour un passage de Ap vers A sur une partie des parcelles ZN237 et ZN299 (pour les parties les plus éloignées de la Dronne, de sorte à préserver le corridor écologique au plus près de la rivière).	
R548	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	(Doublon 287) "Souhaite rendre constructible la parcelle ZB133 classée en A. Parcelle partiellement en UCb au PLU actuel. Située le long de la départementale, viabilisée et en dent creuse dans un environnement urbanisé des deux côtés de la RD. Présente R287) un courrier du maire, en date du 20/12/2024, indiquant avoir transmis un avis favorable dans le cadre du projet de PLUi." Présente un CU opérationnel favorable en date du 23/09/2025 assorti d'un sursis à statuer en raison du projet de PLUi.	Demande méritant une attention particulière : parcelle constructible au PLU, avec avis favorable de M. le maire, CU favorable (avec sursis à statuer) et située en dent creuse de parcelles en UDa et UDb.	Même réponse que pour l'observation R287 car même demande. Par ailleurs, le sursis à statuer mentionné au Cub délivré en septembre 2025 se justifie par le fait que le zonage de la parcelle évolue entre PLU communal et PLUi. Du fait du déclassement de la parcelle concernée de U vers A, l'obtention d'un CU ne cristallise pas les droits car la parcelle ne sera plus constructible à court et moyen terme.	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquête publique

Réponses de la CALI

			Les parcelles sus-citées devraient être comprises dans le zonage UDb entre lequel elles se retrouvent "en sandwich" de part et d'autre Quelle réponse voire quelle(s) modification(s) peut apporter la CALI à cette demande ?	Demande sans objet pour la parcelle ZN251 qui est bien classée en zone UDb. Demande non recevable pour les autres parcelles citées, compte-tenu d'une situation de mitage avérée sur cette partie de commune, qu'il convient de stopper, non seulement au regard de l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, mais également 4 compte-tenu de la problématique de la ressource en eau, très déficitaire, sur la commune. Pour rappel toutefois, le classement en zone A permet de gérer les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (extension mesurée, annexe et piscine autorisées).
R555	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Intéressée vient expliquer son projet déjà déposé en R326 Demande la constructibilité des parcelles ZH 341, 337, 335, constructibles (Uca) au PLU, et pour lesquelles l'intéressée dispose d'un Certificat d'urbanisme opérationnel, en date du 22 octobre 2025, l'autorisant à construire une maison + garage sur la partie Sud des parcelles. Le CU est assorti d'un permis à surseoir relatif au PLUi. Demande à maintenir constructibles la partie Sud de ces parcelles reclassées A au PLUi et attenantes à une zone UHb. Projet très affectif.	Projet très affectif, non recevable en l'état mais la procédure d'obtention d'un CU accordé le 22 octobre 2025 interroge.	Même réponse que pour l'observation R326 car même demande. Par ailleurs, le sursis à statuer mentionné au Cub délivré en octobre 2025 se justifie par le fait que le zonage de la parcelle évolue entre PLU communal et 4 PLUi. Du fait du déclassement de la parcelle concernée de U vers A, l'obtention d'un CU ne cristallise pas les droits car la parcelle ne sera plus constructible à court et moyen terme.

@454	ARVEYRES	Parcelles E n°71, 464, 467, 468, 1531 et 1548. 2AU au PLU, N au PLUi. Au c?ur zone urbaine UC. Parcelles en 2AU au PLU, déclassés en N au PLUi. Demande reclassement en 2AU ou en zone compatible avec un développement maîtrisé. Desservies par la voie publique et raccordées aux réseaux. Inscrites dans secteur urbain, Aucune qualité naturelle particulière (ni bois, ni espace protégé, ni site à préserver). Incompréhension car : 1. Mènent, depuis plusieurs années, démarches concrètes avec Mairie et aménageur local pour étudier un projet d'aménagement (jusqu'à acquérir une parcelle voisine pour améliorer accès). 2. L'OAP" Chemin de Lande", en périphérie Est (CE : Ouest) du bourg, moins intégré, anciennement viticole, en bordure deRD bénéficie d'une ouverture à l'urbanisation (1AUXx et UCa). Incohérences qui remettent en cause le principe même de densification du centre-bourg, priorité au PADD. CE : Urbanisation de cette zone au coeur du bourg, avec tous les réseaux, permettant densification prônée par PADD, entourée de 2AU semble cohérence à moins que la mairie ait un projet d'aménagement spécifique d'une zone naturelle (parc, ...)	Vu la cohérence de la demande et l'enjeu urbain, cette contribution mérite une réflexion globale incluant les 3 autres zones 2AU.Dans tous les cas, quel devenir pour la zone N centrale (Ne, ...) ?	Demande non recevable. Au regard des particularités du site, il ne peut être fait état d'un processus de densification puisque les parcelles représentent une superficie de plus de 3,5 ha. Il ne s'agit pas de nier le caractère stratégique de ce site pour une urbanisation future à long terme, mais il n'est pas possible de l'envisager à l'horizon temporel de ce PLUi-HD (environ 10 ans). Le potentiel d'urbanisation liée à cette vaste zone naturelle est trop important et compromettrait l'équilibre porté par le volet habitat du PLUi-HD. Par ailleurs, le classement en zone 2AU dans le cadre de l'élaboration du présent projet de PLUi-HD se justifie par les impératifs de modération des prélèvements de la ressource en eau potable, qui doivent être prioritaires à tout projet de développement urbain sur les prochaines années à l'échelle des communes membres du SIAEPA d'Arveyres.
------	----------	---	---	---

Réponses de la CALI

COUTRAS

E457	LES PEINTURES	Projet d'une centrale agri voltaïque sur les Peintures sur les parcelles : 000 ZO 103 à 107000 ZO 110 et 111000 ZN 1 et 2 Projet soutenu par la commune Les Peintures et par la Cali	Se positionner sur cette demande où zonage proposé paraît contradictoire avec projet en élaboration et connu de la commune et de la CALI	Demande non recevable. Ces parcelles ont été classées en secteur Ap (zone agricole protégée) compte-tenu de l'identification de zones à dominantes humides. L'enjeu -déjà établi au PLU communal- et maintenu au PLUi-HD, est de protéger ces secteurs d'intérêt écologique. S'agissant de surcroit d'un PLU intercommunal, la suppression de la zone Ap sur tout ou partie des parcelles demandées entraînerait une interruption préjudiciable à la cohérence globale du maintien des "chemins de l'eau" identifiés à l'échelle intercommunale. De plus, la commune des Peintures étant couverte par le SAGE Isle Dronne, à date celui-ci interdit toute destruction d'une zone humide. Même si le projet considéré pourrait avoir un impact limité sur les zones humides existantes, sa phase travaux liée à l'installation des pieux et panneaux sera inmanquablement impacte.
R514	ST-DENIS DE PILE	propriétaires : MM/MME [REDACTED] XA457/281 [REDACTED] 33910 ST DENIS demande le retour en UH de leurs parcelles pour rendre compte de la réalité (zone d'habitation mal délimitée) et pouvoir réaliser leurs annexes. Au PLUi, englobés dans la zone commerciale	A EXAMINER - appliquer les dispositions au PLU approuvé de St Denis de Pile (reclassement en UH) - zone non commerciale ni artisanale	Demande recevable qui sera prise en compte. L'abandon de la conversion de ce secteur en zone d'activités et le retour à la zone UH ont été actés lors de la révision du PLU en septembre 2025.
R515	ST-DENIS DE PILE	ZN 360 une partie en zone inondable PPRI. demande que la zone non inondable soit classée en zone A pour un petit poulailler (activité autoentrepreneur)	A EXAMINER - développement d'une petite activité économique	Demande recevable, en rappelant que seul un projet justifié par l'activité d'une exploitation agricole pourra être accepté en zone A.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-DENIS DE PILE	Par rapport à la E348 et la R573, confirmant la demande de ne garder en N que la partie perpendiculaire, seule à justifier ce zonage à leurs yeux. LA PJ indiquée a été transmise via l'obS R440... Pour mémoire : Contestent le tracé de la zone N. Demande de la réduire au seul prolongement de la 118 et rendre le reste constructible. Motif : contestent le constat environnemental mis en avant par la mairie (courrier du 29/09/2025). Mettent en avant la position privilégiée, les réseaux et l'accessibilité. CE : Sur Geoportail la bande boisée perpendiculaire apparaît bien. Il faudrait constater sur le terrain de sa pauvreté au droit de la ZS2 (noisetier, acacias, ...)	Mérite d'être étudié car la demande paraît motivée et permettrait d'éviter une zone N difficilement gérable en pleine zone urbanisée.	4	Réponse déjà faite
RS22	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE	opposition à l'ER N°4 qui n'est pas justifié	A EXAMINER - s'oppose à l'ER 4 (parking non utilisé)	4	Cet emplacement réservé est pleinement justifié au regard du fait qu'il est positionné sur la dernière parcelle n'étant pas propriété communale, positionné au centre des parcelles communales, et dont l'acquisition globale est nécessaire à la réalisation des équipements et espaces de stationnements supplémentaires indispensables au bon fonctionnement des services publics existants à proximité.
R745	ARVEYRES, ST-DENIS DE PILE	Voir CS71 et CS72	Courrier à étudier impérativement par la CALI;	4	Les présentes demandes seront prises en compte.

R792	ARVEYRES	M. et Mme [REDACTED] domiciliés à Arveyres, contestent la décision de classement de plusieurs de leurs terrains en zone verte protégée. Ils soulignent que cette mesure empêche toute utilisation des parcelles, qui risquent de devenir envahies de ronces, tout en entraînant des fraîs et du temps d'entretien inutiles.	La commission invite la collectivité à vérifier que le classement de ces parcelles repose bien sur des critères objectifs (valeur écologique, cohérence paysagère, continuité d'espaces naturels, etc.) et qu'il ne pénalise pas inutilement les propriétaires sans justification d'intérêt public claire.	Demande non recevable au regard des obligations législatives visant à réduire la consommation de l'espace et des besoins de développement de la commune, qui ne justifient de nouveaux secteurs constructibles. Ces demandes pourront être réexaminées lors d'une prochaine révision du PLUi. L'intérêt public, porté au travers de la présente élaboration du document d'urbanisme intercommunal est également de prendre en compte la problématique de la ressource en eau, particulièrement prégnante sur l'ensemble des communes couvertes par le syndicat d'Arveyres, et la nécessité impérieuse de s'assurer que l'ensemble des réseaux publics, peuvent permettre la soutenabilité du développement choisi.	
C571	ST-DENIS DE PILE	Le courrier adressé par Madame le Maire demande des corrections et des ajustements dont les points principaux sont les suivants : 1. Objectifs de Logement Social et de Densification commerciale</pclass="msonormal"></pclass="msonormal">3. 2. Interdiction et exception Développement des Énergies Renouvelables</pclass="msonormal"></pclass="msonormal"> 4. Ajustements Réglementaires 	Fortement impliquée dans la construction du PLUi, la mairie, par l'intermédiaire de Madame le Maire et des élus, formule de multiples propositions d'ajustement. Ces contributions, essentielles à la prise en compte des réalités du territoire, appellent une considération particulière de la CALI.	Les présentes demandes seront prises en compte.	4
C572	ST-DENIS DE PILE	Demande suppression de l'interdiction de changement de destination des commerces à l'intérieur d'un secteur déterminé et précisé dans le courrier.	La demande, formulée à l'initiative de Madame le Maire, requiert une étude de la CALI.	Les présentes demandes seront prises en compte.	4

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-SEURIN SUR L'ISLE	propriétaire de deux maisons cadastrée section D 0351 D 0352 et un terrain constructible cadastré D 2313. Voisin des parcelles cadastrées D 2312 D 1082 D1104 appartenant a M. [REDACTED] qui portent un PC pour 38 maisons déposé en 2022 par la Société [REDACTED] - accordé - sous seing avec la St Ametis pour un échange de terrain afin que la voirie desservant cette cité soit rectiligne Or parcelles D 2312 D 1082 D 1104 on était classés en N donc non constructible Demande retour en "U" des parcelles "N" avec PC.	M. [REDACTED] n'est pas directement affecté par le zonage "N" au centre de l'ilot. Bien que celui-ci interpellé, car affectant un projet urbain bien avancé (PC 2022à Améthis), comme relaté. Avec localisation des plus favorables / gare...Ce choix de la CALI demande explications si ce n'est rectification.	4	Demande sans objet. Le PC validé conserve ses droits durant sa durée de validité et ne remet pas en cause le projet de construction. Le règlement de la zone N permettra ensuite la gestion de l'existant (extension mesurée, annexe et piscine). Il appartient donc au porteur de projet de réaliser les constructions dont il a obtenu le droit.
@545	ARVEYRES	La pétitionnaire n'a pas indiqué les références foncière. Par l'adresse on peut penser que ce sont les parcelles : 354, 355v et 356. Projet d'intérêt général : la création d'unérésidence d'accueil pour personnes âgées lié au reclassement de ma parcelle, actuellement classée en zone naturelle (N), en zone constructible (U)	Terrain pour parti construit, hors PPRI, adossé à "UB" (où 2PC ont été identifiés) et plateforme ferroviaire au Sud, bordé par 2 rues.Un classement en "UB" , voisin, paraît souhaitable et acceptable pour un projet à vocation "sociale".A examiner avec attention par CALI.	4	Même réponse que pour l'observation @152 car même demande.

E560	ARVEYRES	terrain situé [redacted] parcelle ZO 0067 actuellement classé en zone agricole. Compte tenu de son exposition et de son potentiel pour l'installation de panneaux solaires, agrivoltaïsme, etc. je souhaite qu'il puisse être considéré comme zone d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAE nR).	Terrain agricole mais "Ap" cerné de "Np" . et trame rouge PPRI. Une centrale PV n'est pas incompatible avec zone inondable si des prescriptions spécifiques sont prises. Qu'est-ce qui empêcherait un classement : "Apv" ou "Npv" , ici, pour répondre aux objectifs du PCET et PLUI de la CALI? Mérite un examen CALI.	Demande non recevable pour classer en Apv compte-tenu de l'absence de projet étayé et abouti. Toutefois, afin de ne pas bloquer au stade du PLUI, un éventuel futur projet permettant de s'inscrire dans une démarche vertueuse de transition énergétique, la parcelle pourra être classée en A, sous réserve de l'avis de la Chambre d'Agriculture dans le cas d'un projet d'agrivoltaïsme. A noter également qu'au regard de la situation de la parcelle en zone inondable, il conviendra, le moment venu, que la problématique du bon écoulement des eaux soit pleinement pris en compte dans le futur projet.
R709	LIBOURNE	Parcelle CE 262Souhait d'acquérir le [redacted] - LibourneSouhait sur une partie du bâti établir une activité de restauration incluant un bar et une partie bistronomie Le reste de l'habitation restera en résidence principale. Le zonage projeté sur ce bâti, à savoir A, ne permet pas l'activité de restauration Pourrait il être envisagé une dérogation, ou un changement de zonage adapté (NI) ou un STECAL pour prendre en compte notre projet ? M. [redacted] de la mairie de Libourne soutient notre projet	Est ce qu'un STECAL NI ou un changement de destination pour les bâtiments concernés pourrait être envisagé afin de rendre le projet possible ?	Demande recevable. Au regard de la nature du projet, le changement de destination demandé ciblera le commerce et les activités de service.
R712	ST-GERMAIN DU PUCH	AS 0153Demande que la partie constructible de cette parcelle reste constructible CU 2024 et demandes de permis de construire en cours Si permis validé, le zonage Np doit être changé Idem pour la parcelle AS 0152 où permis validé et maison construite. Le zonage Np ne peut être conservé	Une mise à jour doit être faite pour ces parcelles et les maisons qui y sont construites ou à construire Et soit le STECAL N doit être agrandi soit la ou les nouvelles constructions doivent être intégrées dans le zonage UHb dont elles sont mitoyennes par la route	Demande non recevable. Les parcelles concernées sont situées le long du Gestas, avec des enjeux forts de maintien de trame verte et bleue (TVB) au titre de la préservation des réservoirs de biodiversité. Il est peu probable qu'une autorisation d'urbanisme soit délivrée sur les parcelles concernées. Si tel était le cas néanmoins, l'autorisation cristalliserait les droits pendant le temps de sa validité, n'empêchant pas le projet de construction.

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

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

R714	ARVEYRES, VAYRES	1/ ARVEYRES : parcelles lieu dit [REDACTED] : 20n ha PLU 2007 : en A et 2AUyPLUi : plus de zone 2AUy et classement des parcelles en ApOr besoin de construire : - un hangar à matériel avec atelier, aire de lavage, salle de repos... (actuellement locataire d'un bâtiment vétuste)- un bâtiment de stockage du vin (actuellement location à Moulon : pas pratique)(Constructions envisagées sur les parcelles 258, 257 et 256 dans le prolongement des bâtiments existants donc de la zone classée A : approuvées par le maire Pour la défense d'une agriculture moderne, dynamique et responsable je m'oppose à la zone ApMon exploitation est un lieu de travail et non de promenade pour citadin La propriété d'un seul tenant est à cheval sur Vayres et Arveyres : Vayres classement A, Arveyres classement Ap 2/ Parcelles du Tentre du Let H136 à 141Plantées d'acacias pour des besoins d'exploitation viticole Zonege projeté encore Ap alors qu'exploitation agricoleProjet d'y construire des bâtiments agricoles destinés à loger les employés viticoles (9 temps plein et 15 intérimaires) : pas possible en ApDemande un zonage A 3/ Parcelles situées entre la RN 89 et le DN 2089 [REDACTED] Np et EBCPlupart des parcelles en AOCAucun arbre de qualité qui puisse prétendre à définir un EBCDemande de continuer la production d'acacias pour faire des piquets de vigne sur ces parcelles	1 et 2/ Est ce qu'une modification de zonage de Ap vers A peut elle être envisagée pour ces parcelles qui connaissent une exploitation agricole depuis de nombreuses années, exploitation agricole qui peut nécessiter la construction de bâtiments agricoles que ne permet par le zonage Ap 73/ Quelle réponse peut elle être apportée concernant cet EBC sur une exploitation d'acacias à destination de piquet de vigne ?	Situées au sein d'une vaste zone agricole, les parcelles F 35, 412 et 256 à 258 sont logiquement classées en zone A. Possibilité d'envisager la réduction de l'EBC pour la parcelle 432, sans toutefois remettre en cause l'ensemble du boisement. Les parcelles H 136 à 140 sont maintenues en zone Ap car elles constituent un continuum de grande qualité paysagère, hors zone agglomérée contrairement à d'autre coupures présentes dans le centre-bourg de Cadarsac. Il convient de rappeler que l'on est situé sur une ligne de coteau, qui marque fortement les paysages. L'acceptation éventuelle de nouveau bâtiment agricole viendrait impacter fortement et de manière préjudiciable les paysages, et aurait également des conséquences sur les fonctionnalités d'écoulement des eaux de pluies, s'il devait y avoir augmentation de l'imperméabilisation des sols. Il ne s'agit nullement d'une erreur d'appréciation ; le PLUi-HD ayant pour ambition une approche plus vertueuse en matière de développement et de sauvegarde de ses paysages emblématiques. A noter toutefois que l'exploitation des sols n'est nullement compromis en zone Ap.
------	------------------	---	---	---

R720	IZON	Demande la constructibilité de l'ensemble BB11à14 et 63 classé en A au PLU et PLUi. Accès à tous les réseaux, voirie et assainissement. Zone non inondable jouxtant zone UC. Pourrait faire l'objet d'une opération immobilière de logements sociaux CE : Zone de 2ha faisant partie d'une zone agricole. Jouxte UC. Permettrait de combler une dent creuse. 3 étangs dans les parcelles voisines.	Ces parcelles de 2 ha pourraient supporter une opération d'ensemble à intégrer dans la politique du PLUi.L'urbanisation des parcelles BB12, 13, 14 aurait du sens car en bordure zone UC, comblerait une dent creuse, avec tous réseaux, assainissement et 2 accès voirie.	Demande non recevable. Les parcelles concernées représentent un potentiel foncier très important (2 ha) dont les perspectives de constructibilité ne se justifient pas en l'état du projet de PLUi : d'une part, les besoins en logements (nécessairement restreints au regard de la problématique en eau) sont d'ores et déjà couverts par le projet de PLUi. D'autre part, compte-tenu des difficultés en matière d'approvisionnement en eau potable qui pèsent sur l'ensemble du Sud CALI, Izon comme ses voisines, ne peut envisager davantage en termes de développement. Enfin, la présente demande conduirait à réduire de manière significative un espace agricole, en contradiction avec les lois en vigueur.
R721	PORCHERES	La commune de Porchères ne veut pas de carrière. Les multiples procédures en témoignent. Toutefois les décisions ne lui sont pas toutes favorables. Aussi reproduit-elle des recours ... Elle valide donc le zonage "Np" sur son territoire, y compris le périmètre d'extraction de l'autorisation préfectorale ... X documents à l'appui ...	Porchères ne reconnait pas l'intérêt de l'extraction de matériaux qui sont profitables à l'ensemble de la collectivité. Et donc au développement du territoire intercommunal. Comment porter un "développement" et donc des constructions, des voies nouvelles, des tranchées pour les réseaux, sans "granulats" ??? Ou alors les chercher "ailleurs" ? Regrette la position de Porchères.	Compte-tenu de l'existence d'un premier arrêté préfectoral autorisant l'exploitation d'une carrière sur Porchères et la commune voisine, le zonage Nca devra être prolongé sur la commune de Porchères.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

R723	IZON	A1425, A82 à A85 (7392m² - 3500m² utilisables) PLU : UB+A - PLUi : Uhb (Nord) + N avec 2AU à côté) Recours amiable 1, S'oppose à ce déclassement : UHa : sans justification, N : équivaldrait à une expropriation. Considère : - Abusif car entourées de maisons, accès voirie, réseaux - Spoliation, nécessaire pour payer EHPAD, ... - Absence d'information préalable constituerait une infraction de procédure. Si maintien, recours TA 2, Protection patrimoniale n'existe pas 3, ER 36 ne correspond à rien	Sauf en cas de raison environnementale ou d'un projet communal à venir, la demande semble raisonnable puisque cet espace est au centre d'un secteur urbanisé constructible et dispose de tous les accès et réseaux. Les observations sur la protection patrimoniale et l'ER36 méritent une vérification	4 La zone UHa délimite une zone d'habitat ancien, à valeur patrimoniale, avec des enjeux de préservation du bâti existant. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire de développement, notamment au regard de son éloignement du bourg, des commerces, des services et des équipements. La volonté de la collectivité est également de préserver le coeur d'ilot en espace de nature. L'ER36 est créé pour un cheminement reliant l'avenue de Portes à l'ouest à l'avenue de Cavernes à l'est, en limite avec la zone 2AU et la zone UCd. De manière plus globale, il convient de souligner que la commune d'izon, ainsi que l'ensemble des communes du sud de la CALI, comprises dans le syndicat des eaux d'Arveyres, relèvent d'une problématique majeure : l'insuffisance de l'alimentation en eau potable, compte-tenu notamment d'un réseau public qui subit d'importantes pertes en ligne. A cet égard, les services de l'Etat ont fait valoir la nécessité impérieuse de limiter le développement sur les communes concernées, dans l'attente de la réalisation des travaux du syndicat pour mise aux normes du réseau. Les auteurs du PLUi ont dû tenir compte de cette problématique, en hiérarchisant les secteurs prioritaires de développement.
------	------	--	--	---

R724		IZON	Demande de correction d'une erreur matérielle concernant la parcelle AY159 matérialisée en zone A alors qu'elle devrait être UCd. Erreur portant préjudice à Mme [REDACTED] dans la cadre d'un projet de donation et division. CE : Parcelle en UCI au PLU	Rectification d'erreur à étudier. Le classement en Ucd semble cohérent	Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle. Il est rappelé en effet que cette parcelle est concernée par la zone bleue du PPRI, ayant justifié de l'exclure de la zone constructible, afin de limiter les risques sur ce secteur, notamment au travers d'une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Toutefois, la zone bleue du PPRI n'interdisant pas formellement les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles respectent des règles de constructibilité particulière, et compte-tenu de la faible superficie de la parcelle concernées (420 m² environ) un avis favorable peut être donné à cette demande.
R778		CADARSAC	Parcelle OA 465 (ou A465)Demande que l'autre bâtiment située sur cette parcelle soit également compris dans la demande de changement de destination	Demande qui doit être étudiée	Demande recevable.
R783		ESPIET	1/ AB 0119Demande de changement de destination des bâtiments (pas le hangar) en habitation afin de développer une activité d'?notourisme (bâtiment désigné sur pièce jointe) 2/ AC 0357 et AC 0362Demande la possibilité d'implanter des hangars équipés de panneaux photovoltaïquesAccès au réseau électrique, poste de transformation HTA/BT, poteau et ligne HTA/BT	1/ Le demande de changement de destination doit être prise en compte et étudiée2/ Parcelle en zone A dont ce type d'implantation est autorisée	1. Demande recevable. 2. Les parcelles concernées sont classées en zone A. Rien n'interdit réglementairement dans le PLUi ce type d'installation.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

R800	ARVEYRES	Parcelles E n°71, 464, 467, 468, 1531 et 1548. 2AU au PLU, N au PLUi. Au c?ur zone urbaine UC. Parcelles en 2AU au PLU, déclassés en N au PLUi. Demande reclassement en 2AU ou en zone compatible avec un développement maîtrisé. Desservies par la voie publique et raccordées aux réseaux. Insérées dans secteur urbain, Aucune qualité naturelle particulière (ni bois, ni espace protégé, ni site à préserver). Incompréhension car : 1. Mènent, depuis plusieurs années, démarches concrètes avec Mairie et aménageur local pour étudier un projet d'aménagement (jusqu'à acquérir une parcelle voisine pour améliorer accès). 2. L'OAP" Chemin de Lande", en périphérie Est (CE : Ouest) du bourg, moins intégré, anciennement viticole, en bordure deRD bénéficie d'une ouverture à l'urbanisation (1AUXx et UCa). Incohérences qui remettent en cause le principe même de densification du centre-bourg, priorité au PADD. CE : Urbanisation de cette zone au coeur du bourg, avec tous les réseaux, permettant densification prônée par PADD, entourée de 2AU semble cohérence à moins que la mairie ait un projet d'aménagement spécifique d'une zone naturelle (parc, ...)	Vu la cohérence de la demande et l'enjeu urbain, cette contribution mérite une réflexion globale incluant les 3 autres zones 2AU. Dans tous les cas, quel devenir pour la zone N centrale (Ne, ...) ?	Au regard des particularités du site, il ne peut être fait état d'un processus de densification puisque les parcelles représentent une superficie de plus de 3,5 ha. Il ne s'agit pas de nier le caractère stratégique de ce site pour une urbanisation future à long terme, mais il n'est pas possible de l'envisager dans l'immédiat. Le potentiel d'urbanisation y est trop important et compromettrait l'équilibre portée par le volet habitat du PLUi-HD. Par ailleurs, le classement en zone 2AU dans le cadre de l'élaboration du PLUi se justifie par les logiques de modération de la ressource en eau potable qui doit être prioritaire à tout projet de développement urbain durant les prochaines années à l'échelle des communes membres du SIAEPA d'Arveyres.
E573	ST-DENIS DE PILE	Par rapport à la E348 et la R440, apporte un schéma visuel de la demande qui concerne la ZS2 et le tracé de la zone N jouxtant l'OAP Secteur 3 Pinaud FAURILLON. Conteste le tracé de la zone N. Demande de la réduire au seul prolongement de la 118 et rendre le reste constructible. Motif : conteste le constat environnemental mis en avant par la mairie (courrier du 29/09/2025). Met en avant la position privilégiée, les réseaux et l'accessibilité. CE : Sur Geoportail la bande boisée apparaît bien. Il faudrait constater sur le terrain de sa pauvreté au droit de la ZS2 (noisetier, acacias, ...)	Mérite d'être étudié car la demande paraît motivée et permettrait d'éviter une zone N difficilement gérable en pleine zone urbanisée.	Sans objet. Demande déjà traitée.

5 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

Publie le ID : 033-200070092-20260226-2026_02 E578					

@591		ST-CIERS D'ABZAC	La contribution porte sur deux observations relatives au projet de centrale photovoltaïque au sol à Saint-Ciers-d'Abzac : Observation A : reclassification des parcelles AD 45, 102 et 118 en zone 1AUÉpv, dédiée à l'urbanisation à court terme et autorisant les installations photovoltaïques. Observation B : suppression des emplacements réservés ER2 et ER3. Ces demandes sont appuyées par des courriers du propriétaire des parcelles et de la mairie de Saint-Ciers-d'Abzac. </p><data-start="62">	Les demandes relatives aux projets photovoltaïques devront être examinées de manière globale à l'échelle du territoire de la CALI, dans une approche cohérente avec les objectifs de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique. Ce projet, ici, en lieu et place d'un projet de ZA abandonné est cohérent et la faveur de la collectivité d'accueil. En lui affectant plutôt un secteur "Apv" comme le permet le Règlement écrit (Pièce 6.0 p200) et préservant le caractère "A" de la zone. Il en serait de même pour l'autre projet PV côté Maransin. Les 2 ER sont à supprimer en effet.	La philosophie du PLUi-HD en matière d'énergie renouvelable, à articuler avec les enjeux du maintien et du développement de l'agriculture sur le territoire, est de favoriser, au sein des espaces naturel ou agricoles, les nouveaux projets photovoltaïques orientés vers des démarches d'agrivoltaïsme. Le classement en zone A paraît opportun en l'état, puisque le règlement de la zone agricole n'interdit pas l'installation de champs photovoltaïques, mais encadre seulement les conditions de leur réalisation.	Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont pas autorisées sur les secteurs UHb. Les objectifs du PLUi-HD visent à recentrer de telles activités au plus près des bourgs et centres-villes.
@599	CHIRURGIEN DENTISTE	PORCHERES	Demande si un cabinet dentaire et/ou un pôle médical pourrait voir le jour sur les parcelles ZE 104 et ZE 86 d'un chirurgien-dentiste sur la Clotte mais souhaitant me rapprocher de mon domicile à Porchères Projet intéressant pour la commune et les alentours afin de redynamiser le secteur qui manque cruellement de praticiens de santé	Le secteur où se situe les parcelles est projetée en UHb. Une maison mitoyenne sur les 2 parcelles est présente. Quelle réponse peut être apportée à cette demande ?		

13 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		SAVIGNAC DE L'ISLE	propriétaires de plusieurs terrains situés à SAVIGNAC-DE-L'ISLE (33910), trois de ces terrains qui sont cadastrés sections OA A1230, OA A1114 et OA A1117 "sont menacés". les deux premiers terrains précités sont constructibles. Qu'ils craignent que "la mairie les fasse passer en zone non constructible ("Ne" sur plan), voire en zone d'utilité publique" (en fait Emplacements Réservés 1 et 2 pour "espace public). Par Huisnier conteste ce zonage et ce projet. Voir aussi avocat : @609	Les terrains OA A1230, OA A1114 et OA A1117 sont en effet "réservés" par la collectivité pour projet de parc public. D'ou le zonage Ne et 2 ER pour compléter la propriété de la Cne. Une "explication" publique confirmerait ce projet (et son échéance) !	4	La volonté de la commune est de renforcer le pôle d'équipements déjà présent, et souhaite au travers de ces parcelles classées en zone Ne, pouvoir organiser et aménager un pôle d'équipements de plus grande ampleur, en continuité de son centre-bourg, et au bénéfice du plus grand nombre.
E609		SAVIGNAC DE L'ISLE	propriétaires de plusieurs terrains situés à SAVIGNAC-DE-L'ISLE (33910), trois de ces terrains qui sont cadastrés sections OA A1230, OA A1114 et OA A1117 les deux premiers terrains précités étaient constructibles. Le PLUi les classe en "Ne" avec application d'un Emplacements Réservés pour "espace public). Leur avocat conteste ce zonage et ce projet d'ER, "non justifiés" : - limitations au droit à construire incompatibles avec les caractéristiques du secteur. - le PLUi vient créer un emplacement réservé illégal et injustifié sur les parcelles cadastrées section A n°1114, n°1117 et n°1230 des consorts DEBIZET	Id. @603 Les terrains OA A1230, OA A1114 et OA A1117 sont en effet "réservés" par la collectivité pour projet de parc public. D'ou le zonage Ne et 2 ER pour compléter la propriété de la Cne. Une "explication" publique confirmerait ce projet (et son échéance) !	4	Même réponse que l'observation @603 car même demande.

E611	SAVIGNAC DE L'ISLE	le requérant demande: </pclass="msonormal">Le retrait du classement en zone Ne des parcelles A n°267 et 294 ;Leurreclassement en zone Np, garantissant une protection effective et conforme àla vocation paysagère du site ;lasuppression des emplacements réservés, qui constituentune servitude abusive ;Lacorrection des incohérences internes du règlement duPLUi pour assurer la cohérence entre zonage, environnement et PADD.</pclass="msonormal">	la commission rappelle que les choix de zonage s'inscrivent dans une cohérence intercommunale visant à maîtriser l'urbanisation, préserver les équilibres agricoles et paysagers et répondre aux objectifs du ZAN, tout en invitant la CALI à vérifier la cohérence des zones envisagées, la pertinence des emplacements réservés et la correction des incohérences relevées par le pétitionnaire.	4	Demande non recevable. Ces 2 parcelles A294 et 267 représentent un îlot non construit en plein centre-bourg, à l'arrière du cimetière. Son classement en zone Ne permet d'y envisager à terme des aménagements publics légers, permettant l'extension des équipements publics existants, qu'interdirait un classement en zone Np (protégée). Le PLUi-HD conforte règlementairement le souhait communal de ne pas en faire un espace dédié à l'habitat dans l'avenir, mais au contraire un espace public de qualité, ouvert à tous et support de convivialité urbaine pour l'ensemble des habitants de la commune. Dans cette perspective, et afin de maîtriser l'ensemble du foncier concerné, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été positionné sur les parcelles ; ce qui constitue une garantie supplémentaire pour l'avenir de cet espace stratégique.
------	--------------------	---	---	----------	---

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

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@612	██████████ ST-QUENTIN DE BARON	██████████, propriétaire du Domaine ██████████. Se joint à la démarche du voisin immédiat, M. ██████████ et transmet ses observations sur le PLUi. Il situe le domaine viticole dans la crise agricole actuel et indique son projet de diversifier les activités vers l'?notourisme pour conserver et mettre en valeur le domaine, patrimoine bâti ancestral faisant partie de l'histoire du village. A fortement réduit la taille du vignoble par l'arrachage primé, libérant ainsi du bâti permettant le développement d'une activité d'?notourisme. PLU actuel : domaine classé en N depuis 20 ans permettant le changement de destination des bâtiments pour assurer leur conservation et leur mise en valeur. Plu : classement en A, une zone agricole interdisant tout changement de destination et donc incompatible de tout projet de développement du domaine de Balestard. Demande : 1. classement du domaine ██████████ en STECAL Nt, permettant un projet de développement d'?notourisme à l'instar des 3 autorisés sur la commune appartenant tous à un même propriétaire. 2. Changement de destination des bâtiments situés sur parcelles AD332, AD371 et AD372, vers l'habitat et l'hébergement touristique. 3. Changement de destination du bâtiment situé sur les parcelles AD370 et AD330 vers l'habitat et l'hébergement touristique.	Le projet est cohérent avec les objectifs du Scot et du PLUi et mérite une attention toute particulière de La CALL. L'ouverture d'un STECAL Nt et les demandes de changement de destination permettraient d'accompagner une exploitation en difficulté.	4	Demande recevable pour les changements de destination demandés. En revanche, et au regard des avis PPA, il n'est pas souhaitable de créer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure. La demande pourra être reformulée à l'occasion d'une prochaine révision.
------	--	---	--	----------	--

E617	COUTRAS, GUITRES	Le promoteur intervient pour 2 Cnes : Guîtres et Coutras. Guîtres : demande relocalisation des arbres identifiés, sur parcelle du cimetière (photos). Demande une meilleure prise en compte des zones humides exclues du périmètre opérationnel. S'interroge sur l'aménagement prévu en Ne et ER en regard de la Z humide. Critique les investigations ne prenant pas en compte tous les enjeux environnementaux. Coutras : opération Champs de Bataille, volet Réglement : - demande la suppression de la mention "d'un seul tenant" pour les espaces verts. - Demande pour Champs de Bataille, même dérogation des hauteurs max, comme pour Palard Ouest. Opération "Croix Rouge", s'étonne du passage de UCb en "2AU" alors que "friche industrielle à valoriser" ... Voir doc joint ...	Des requêtes pertinentes. La CALI peut y répondre ?	Pour Guîtres : - Concernant les deux arbres, la demande est recevable et pourra être prise en compte ; il convient de rappeler néanmoins à l'administré que les intentions graphiques sont schématiques : il s'agit de préserver les arbres concernés, même si leur localisation n'est pas totalement positionnée sur eux. - Concernant l'annexe 3 sur les relevés zones humides, les relevés montrent au contraire que toute la partie sud est en zone humide (tous les relevés pédologiques sont positifs en partie sud). Il convient d'attirer l'attention de l'administré sur le fait que l'absence d'information dans le rapport environnemental en partie nord ne signifie pas qu'il y a absence de zone humide sur cette partie nord. (Au regard de la topographie, il est ainsi très probable que ce soit le cas). Cela veut simplement dire que la partie nord n'a pas été investiguée par les écologues car ce n'était pas un site à enjeu de développement. Par ailleurs, il convient de rappeler à la société Garona que la question ne se pose pas de manière binaire : soit une zone humide, soit une zone constructible. Le fait qu'il n'y ait éventuellement pas d'enjeu zone humide (non démontré à ce stade) n'entraîne pas d'obligation de rendre le terrain constructible. Sur la commune de Guîtres, en matière d'habitat, il n'y a pas besoin de plus de foncier à libérer au regard des disponibilités existantes en	Ok pour la suppression de l'EBC sur une parcelle non boisée.
R716	TIZAC DE CURTON	Mme la Maire de Tizac de C., demande le déclassement de la parcelle B238 de "Uhb" en "A", car ne bénéficiant pas d'un accès à la voie communale.	Requête de la commune à prendre en compte dans les "ajustements" du PLUi.	4	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-QUENTIN DE BARON	inquiétude vis-à-vis de la disparition des agriculteurs et d'un tissu économique de proximité, tandis que le projet traduit le développement du nombre de logements .	Appréciation générale du projet : trop de logements, pas assez de commerces de proximité et activités agricoles	A l'échelle des 45 communes de la CALI, le nombre de logements potentiellement constructibles peut paraître important. Toutefois, le PLUi-HD est beaucoup plus protecteur des espaces agricoles et naturels que ne peuvent l'être les documents d'urbanisme communaux, souvent anciens et n'ayant pas intégrés les obligations législatives en termes de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
@621 Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE	Mairie de Saint Christophe de Double transmet : 1. liste de bâtiments qu'elle susceptible de devenir des habitations XA111 : carré N dans Np XA116 : parc. A sans bât i XB53 : Bât en UDa XC84 : bât en zone A XD131 : bât en zone A XI120 : A entre Nt et Nx XH52 : bât en zone A XL18 : bât en zone A XL145 : bât en zone A YN101 : bât en zone A YN113 : bât en zone A YV84 : bât en zone A YVW1 : bât en zone A YZ14 : bât en zone A Sur 14 bâtiments demandé 11 sont dans un zonage A, peuvent bénéficier d'une changement de destination à condition de respecter. 1 est déjà en UDA 1 est dans une zone N 2. La requête de M. ██████████. Cette requête est un doublon de l'observation E601	Sur les 14 bâtiments proposés 11 sont en zone A, 1 en zone N, 1 en UDA et une parcelle est sans bâtiment.Ces demandes sont à intégrer dans cadre des réserves apportées par les PPA (DDTM, CA, CDPENAF, PETRI,INAO).Requête de M. ██████████ analysée dans l'obs E601	4 Demandes recevables, à l'exception de la parcelle XB53, située en zone urbaine, pour laquelle un changement de destination n'est pas nécessaire : de même pour la parcelle XA116 au sein de laquelle aucun bâtiment n'est repéré.

@624	LIBOURNE	Parcelles section AP, numéros 135 et 180, classées en zoneUY dans le PLU de Libourne. Le Groupe ██████████, propriétaire, a identifié un besoin en matière de stationnement de l'Hôpital Nord-Gironde, notamment pour les étudiants de "l'IFSI" (à 400m). La mutation du foncier permettrait de réaliser un programme de logements ou d'hébergement futur destiné notamment aux salariés et aux étudiants de l'IFSI. Pour réaliser un tel projet, demande de :- Modifier le zonage des parcelles cadastrées en section AP sous les numéros 135 et 180 afin que celles-ci ne relèvent plus de la zone UYc mais de la zone Ubb :- Modifier le plan d'aménagement de l'OAP sectorielle dite "Le Verdet" pour supprimer la mention de la réalisation d'un <<espace tampon sous forme de bande végétalisée >> sur l'intégralité de ces parcelles, notamment au c?ur de celles-ci :- Modifier tout document du PLUi pour permettre l'évolution de ce zonage.	Projet cohérent, argumenté qui avec quelques "ajustements" dans le projet du PLUi pourrait parfaitement accompagner le projet global de requalification du secteur Verdet.La CE émet un avis favorable à cette requête dans son ensemble avec un travail constructif avec la collectivité.	Concernant le point 1 : la ville de Libourne est favorable au changement de zonage (voir courrier du 3/11/2025 déposé sur le registre papier n°1 de Libourne ; contribution 8). Les parcelles AP 135 et 180 peuvent être classées en UCb en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant (et non en Ubb qui correspond aux tissus de faubourg). Concernant le point 2 : il n'est pas souhaitable de supprimer sur l'OAP du Verdet la mention liée à la "réalisation d'un espace tampon sous forme de bande végétalisée". Cette intention vise à assurer la protection du cours d'eau, situé en limite de zone, tout en limitant les possibilités d'imperméabilisation trop près du ruisseau. Il est donc important de la maintenir, d'autant plus qu'un projet d'aménagement peut tout à fait s'accommoder de cet objectif paysager qui reste aisé à mettre en œuvre (il n'est pas demandé au porteur de projet de planter une forêt urbaine, mais de traiter l'interface de la zone de manière paysagère et proportionnée).
------	---------------------	---	---	--

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquête publique

Réponses de la CALI

		ST-DENIS DE PILE	[REDACTED], parcelle cadastrée XA 0038, la modification du zonage en catégorie "1AUXx" bouleverse intégralement notre projet de rénovation, tel qu'initié en septembre 2023 lors de l'acquisition de notre maison. cette modification de zonage emporte une dépréciation de valeur de notre bien, à ce jour, aucune visibilité sur les échéances de réalisation de ce projet (OAP Gd Frappe)... Dans l'attente, et en dépit du fait que notre habitation soit positionné en plein milieu de l'extension projetée de la zone artisanale de FRAPPE, nous demandons à ce que notre terrain soit exclu du zonage "1AUXx". Courrier au Pt CALI développe les éléments	Retrouver sa maison au sein d'une zone d'activité projetée (à court voire moyen terme peut interpellier ! Et une "simple gestion de l'existant (extension mesurée, possibilité de construire annexes et piscine)." ne répond pas à la demande. Pourquoi ne pas exclure les parcelles du périmètre opérationnel? Comme accordé aux construction voisines et réorganiser le projet (surtout si partie en ZAU ...		La parcelle est en effet située au cœur d'un secteur économique d'intérêt communautaire, qui à long terme, mutera en zone d'activités. Le document d'urbanisme ne permettant pas de faire du droit à la parcelle, la demande est non recevable. A noter néanmoins que la parcelle sera déclassée en ZAUx au regard des évolutions rendues nécessaires suite à l'avis du PETR. Le moment venu, un accompagnement de cette famille devra être mis en place par l'aménageur compte tenu des impacts que cette évolution aura sur la propriété et le projet initial de rénovation.
@626	[REDACTED]	ST-DENIS DE PILE	[REDACTED] pour projet photovoltaïque de l'Aire des Vignes Nord, à Saint-Denis-de-Pile. Parcelles Section YO sur la parcelle numéro 184 et section YR parcelles 34, 37 à 41, 82, 84 à 92) Projet a fait l'objet d'une étude d'impact complète. Zonage Apv au PLU communal, à reporter sur PLUi en élaboration, recommandé par le CE du PLU communal, validé aussi par Autoroutes du Sud de la France. Demande conformité du PLUi en intégrant zonage "Apv" du PLU communal de Saint-Denis-de-Pile en vigueur.	Cette requête est parfaitement cohérente avec les attendus du PLUi en matière d'énergie. CE favorable à une "rectification" qui met à niveau le document graphique communal au niveau intercommunal (Apv).	4	Demande recevable.

E627			Doublon ! Saint-Denis-de-Pile, pour projet photovoltaïque de l'Aire des Vignes Nord ,à Saint-Denis-de-Pile. Parcelles Section YO sur la parcelle numéro 184 et section YR parcelles 34, 37 à 41, 82, 84 à 92) Projet a fait l'objet d'une étude d'impact complète. Zonage Apv au PLU communal, à reporter sur PLUi en élaboration, recommandé par le CE du PLU communal, validé aussi par Autoroutes du Sud de la France. Demande conformité du PLUi en intégrant zonage "Apv" du PLU communal de Saint-Denis-de-Pile en vigueur.	Cette requête est parfaitement cohérente avec les attendus du PLUi en matière d'énergie.CE favorable à une "rectification" qui met à niveau le document graphique communal au niveau intercommunal (Apv).	4	Même remarque que ci-dessus, car même demande.
------	--	--	--	--	----------	---

5 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		Rappelle la démarche en cours "Village d'avenir" et propose dans ce cadre quelques ajustements mineurs et quelques erreurs à discuter avec les services de La CALI. A. Droit de préemption : demande que soit instauré le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune 1. Demande à intégrer les parcelles ZC168 et 194 (espaces de stationnement) dans la zone UE. 2. demande que l'ilot UE soit transformé en zone mixte (UEh) afin d'anticiper les projets au centre bourg. B Hameau "Le petit Barreau". Demande l'intégration ZL135 en zone Nh (habitée en début d'année) C. Secteur incertain 2AU du Bourg demande le relevé exact des inventaires, et retracer la 2AU pour exclure toute ZH. Rectifier tracé ER3. D. Hameau Le grand Barreau. Retire la demande des 2 CDD de la zone N (état délabré). E. Secteur "La Bombarde" (tiers lieu Usine végétale) : Demande modification graphique du Secteur et reclassification zone UL en NI et zone UE en Ne F. Secteur Groleau : pour débloquent le développement touristique demande le classement de parcelles en zone permettant constructions d'annexes d'hébergements touristiques. G. Centre équestre "Le petit Barreau" et Domaine équestre "██████████" : afin de permettre leur développement demande le classement de parcelles précisées en ACe		Demandes à étudier dans le cadre du développement maîtrisé de la commune		A. L'instauration du droit de préemption urbain fera effectivement l'objet d'une nouvelle délibération en même temps que l'approbation du futur PLUi-HD. 1. Demande recevable même si les parcelles concernées sont actuellement classées en UCc, ce qui n'est pas incohérent avec la vocation d'espaces de stationnement. 2. La transformation de UE en UEh peut s'étudier mais ne devra pas porter sur l'entiereté de l'ilot, qui est très vaste. Il est proposé d'ajuster le contour du secteur UEh sur la partie la plus pertinente au vu du projet communal. B. Demande recevable. C. Les inventaires écologiques sont présentés en annexe 1.4.1 du dossier de PLUi et permettent d'identifier la zone humide. D. Demande recevable. E. Demande recevable. F. Sans objet puisque la zone A et la zone N permettent la réalisation d'annexes en lien avec les constructions existantes. Il conviendrait davantage d'identifier les constructions qui ont une vocation d'hébergement touristique aujourd'hui. G. Demande non recevable à ce stade de la procédure.
@529	MAIRIE	LE FIEU			4	

@630	Commune de Saint Germain du Puch	ST-GERMAIN DU PUCH	Courrier + carte des modifications Demande : 1. Zonage - AT47 A vers N - conserver zone protectionsurfacique L151-19 - Supprimer 2 zones surfac. parcelle AH123 (PC accordé 29/8/2024 pour 6 maisons) - Supprimer AT46 (division accordée pour 1 lot à bâtir 24/07/2024) 2. Annexes au règlement 6.3.7 : arbres remarquables : corrections à apporter 7.2 ER Suppression ER17, ER18 Création - ER sur AH 193 (sécurisation carrefour et création trottoir) - ER sur AO22 (bache incendie)	Demandes à étudier dans le cadre de la cohérence et du développement maîtrisé de la commune	4	L'ensemble des demandes sera pris en compte.
------	----------------------------------	--------------------	---	---	---	--

5 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

E642	PUYNORMAND	Demande + Analyse demande et du marché Demande le maintien de la constructibilité de la B1174 (25.39a) au regard de l'intérêt général du projet de création de 2 gîtes touristiques (2x80m²), objet d'échanges avec mairie - Proche secteur bâti et tous réseaux (eau, électricité, assainissement), accès direct voirie, pas de risques, pas d'extension anarchique mais plutôt valorisation maîtrisée et qualitative cf objectifs SCOT. Justification : - compatibilité avec objectifs PLU-HD : faible densité, participant à la vitalité du bourg et au développement d'un tourisme rural qualitatif ; - absence d'incidence environnementale notable : intégration, sans artificialisation excessive du sol, et sans abattage des arbres - cohérence avec la trame viaire et les réseaux ; - contribution au dynamisme local 4. Intérêt général du projet pour la commune et le territoire À l'échelle communale, maintien activité économique et résidentielle À l'échelle intercommunale, s'inscrit pleinement dans la stratégie de diversification touristique du Libournaïs. .	Projet méritant un intérêt particulier du fait de sa robustesse, sa justification et son intérêt communal et communautaire. Le maintien en urbanisable de cette parcelle est tout à fait recevable.	Demande non recevable au regard de la présence de zones humides dans ce secteur. Le dossier contenu dans le rapport de présentation concernant les incidences environnementales du projet de PLUi (annexe 1.4.1) montre que ce site a fait l'objet d'inventaires écologiques qui ont mis en avant la présence de zones humides. Or, les dispositions du SAGE Isle-Dronne interdisent toute destruction de zones humides, même dans le cas d'une éventuelle compensation. Sans nier l'intérêt général du projet, il convient d'attendre la révision du SAGE Isle-Dronne pour assurer le portage réglementaire d'un tel projet dans une prochaine révision du PLUi.
@646	LIBOURNE	LibourneConstruction du bâtiment commercial autorisée et réalisée en 2007 en UDPLU actuel APLUi Ucb : zone ne correspondant pas à la destination Demande reclassement : - soit UY- soit en modifiant le règlement de la zone Ucb p. 73 et 74 du règlement écrit paragraphe 2.3.2.1.5 (f détaillant les exceptions de la zone) : * modifier et/ou annuler les hauteurs de construction de 7 à 9m du toit ou de l'acrotère à l'égout* supprimer les bandes de constructibilité (A et B) et adapter l'implantation du bâtiment aux limites séparatives Perspective d'une nouvelle offre commerciale et d'une activité sportive	Est ce que le zonage projeté est il vraiment adapté à la zone concernée ?	Demande recevable pour un classement en zone urbaine à vocation économique. Au regard de l'occupation du sol et des activités en présence, un classement en zone UX est souhaitable.

1.6 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquête publique

Réponses de la CALI

@647	ST-QUENTIN DE BARON	AD 332, 371 et 372STECAL Nt et/ou changement de destination afin de développer une activité oenotouristiqueClassées en N, projeté en zone A où le changement de destination est interdit Demande de changement de destination des bâtiments présents sur les parcelles AD 332, 371 et 372 vers l'habitat et l'hébergement touristique	Projet oenotouristique qui mérite d'être étudié Est ce que ces demandes peuvent être étudiées par la CALI afin d'appliquer un zonage en adéquation avec un projet oenotouristique ?	4	Demande recevable pour un changement de destination des constructions existantes.
O701	ST-MEDARD DE GUIZIERES	M. [REDACTED] est propriétaire en indivi de 2 sites opérationnels retenus par la commune. Conteste le zonage en 2AU de Bonne Blanche Nord . Constatant la non maitrise foncière de l'OAP (près de la gare) propose d'inverser les "priorités" entre les 2 projets, et propose zonage "1AUHc" à Bonne Blanche Nord, si souhait d'un projet "opérationnel" de la commune.	Démarche intéressée, mais argumentation réaliste en regard de la maitrise foncière/ projets communaux. Proposition à examiner par CALI et Commune ...	4	Même réponse que pour l'observation @668 car même demande.
O727	VAYRES	Propriété [REDACTED] à Vayres Parcelles AD 8 et 12Découvrent une trame quadrillée rose : Emplacement réservé "Logements sociaux" . Alertent la collectivité sur le dimensionnement de la voie d'accès qui jusqu'ici avait bloqué tout projet ... La parcelle voisine (AD11) n'est pas été incluse dans la réflexion (seule opportunité d'élargir la voie et d'assurer une réelle desserte de l'îlot I). A qui est attribué cet "ER" ? Une obligation ...	Cet "ER" "Logements sociaux" présenté nous interpelle. Surtout que nous n'avons pu identifier au profit de qui? La question sur la desserte aussi. la proposition d'une OAP paraît pertinente, tout du moins une réflexion d'ensemble et zonage adapté.Réponse Cali nécessaire.	4	Cet emplacement réservé est une reconduction d'une servitude portée sur le PLU communal récemment approuvé. Un arbitrage de la Mairie doit être envisagé pour la suite à donner à cette observation.
O738	VAYRES	Parcelles ZA 264 et 266. Parcelles contigües à RN89. En préalable alertent sur canalisation AEP principale de Vayres qui passe sur (sous) leur propriété, non signalée... Demandent zonage adapté ou changement de destination pour "activités" pour 2 anciens bâtiments d'exploitation viticole, dont partie déjà en "bureaux". Situation idéale RD et près échangeur n°7, nombreuses sollicitation d'acteurs économiques (plusieurs cités) sans suite, refus de la mairie ...	Contribution pertinente.Demande qui nécessite une réponse argumentée sur impossibilité de changement de destination, voire de zonage en "Nx" , comme accordé ailleurs ?	4	Demande recevable, sous réserve des arbitrages de la Mairie.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

15 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		██████████ Maransin. Traiteur avec déjà : Habitation (585m2) et laboratoire (400m2) en "zone N" pour lui (?) Demande pouvoir réhabiliter un hangar présent en "Salle de réception", pour élargir son activité par du réceptif. Remarque : Constat sur plan PLUi de Maransin : bâtis existants en "A" et zonage de AZ51 pour partie en "A" et partie en "Np".	Activité économique pour le territoire. Son extension mérite d'être accompagnée. Avec "A" et "Np" impossible. Oui à un changement de destination. Pourquoi pas un "STECAL" en "Np" voire "Nx" adapté à son activité et projet ? A examiner par CALI.	4 Au regard du passé industriel du secteur de Landournerie (ancienne cave coopérative), sans qu'il ne soit nécessaire d'instaurer un STECAL, un secteur Np peut s'avérer opportun afin de donner plus de latitude dans la reconversion des bâtiments existants ainsi que pour la gestion des activités existantes.
R744	LIBOURNE	Doublon avec la O84 Terrain inscrit en zone urbaine (pavillonnaire et collectifs) de la ville. Tampons de l'assainissement sur la parcelle. Vu sa localisation apparaît perdu pour l'agriculture. Demande "UCb" comme classement.	Requête et argumentaires devant être examinés favorablement, au regard du contexte de cette parcelle.	4 Demande non recevable. Même réponse que pour les contributions R77 et O84, car même demande.
R750	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE	Monsieur ██████████ sollicite la modification du zonage de ses parcelles ZN33 et 114 afin qu'elles passent de la zone A à la zone UDb.	Une extension limitée de la zone UDb sur une partie de la parcelle 114, en cohérence avec le tissu urbanisé existant, pourrait être envisagée.	4 Demande non recevable. Il s'agit d'une parcelle située en périphérie du bourg. Donner de la constructibilité sur ce secteur à dominante naturelle contribuerait à étendre l'urbanisation sur un secteur non prioritaire pour le développement de la commune, ce qui entre en contradiction avec un intérêt public ainsi que l'esprit des lois.

R759	ARVEYRES	OE 358, 986, 359, 360 et 361 Demande que la surface non concernée par la protection surfacique conserve son zonage UC(constructible) et non 2AU comme projeté Grande parcelle positionnée en centre villeGrande maison bourgeoise, aujourd'hui non habitée, qui se détériore. Un projet de réhabilitation avec division en plusieurs logements (3) est en cours. Projet qui permettrait le maintien de la bâtisse dans de bonnes conditions alors que le zonage 2AU la condamnerait à se dégraderidem pour la bâtisse située au Sud-Oest de la parcelle Des échanges ont été faits avec la collectivité où un accord de principe a été donné 2 accès existants, présence de tous les réseaux, tout à l'égoutPrésence à proximité d'une l'école, pôles sportifs	Le zonage 2AU qui projette une construction à long terme pourrait condamner en effet cette bâtisse qui fait partie du patrimoineEst ce qu'un changement de zonage peut être envisagé sur la partie de la parcelle hors protection surfacique ?	4 Demande non recevable. Le classement du terrain en zone 2AU permet la réhabilitation des constructions existantes et ne condamne pas leur évolution. Dans tous les cas, il importera que les conditions d'alimentation en eau potable soient suffisantes, ce qui n'est pas le cas actuellement à l'échelle des communes couvertes par le syndicat d'Arveyres, compte-tenu des prélèvements en eau qui dépassent largement les autorisations préfectorales. Soit la construction pourra être réhabilitée dans le cadre de ce PLUi, sans augmentation des besoins en AEP, soit il conviendra d'attendre que le syndicat ait procédé aux travaux nécessaires sur le réseau d'eau (horizon prochaine révision du PLUi).
R767	ST-DENIS DE PILE	ZV 022, 023, 021Objet : EBC ZV 023 L'EBC ne reflète pas la réalité du terrain, présence uniquement de 2 pins, le reste : bambous (espère nuisible) Demande le retrait de l'EBC au profit de al protection ponctuelle au titre de l'article L151-23-arbre remarquable pour les 2 pins. But : conserver ces 2 arbres Mais aménager une aire de retournement pour pouvoir rentrer mon véhicule de fonction (un 40t)depuis la route de [REDACTED] Cette aire de retournement faciliterait l'accès sans bloquer la départementale ni créer de situation accidentogène	Est ce que cette demande peut être étudiée ?	4 Remarque recevable.
R785	ST-GERMAIN DU PUCH	AB78 1AU au PLU, 2AU au PLUi Permis d'aménager pour 7 lots déposés 29/12/2024, signé le 17 juin 2025, toutes réserves levées (CE : sans sursis à statuer) Droit des tiers de juillet à Septembre Demande d'adapter le zonage afin de pouvoir poursuivre le projet conformément au permis d'aménager sachant que le projet de mble adapté à l'urbanisation souhaitée par la commune (lots de 750/800m²).	La demande paraît légitime : Le PLUi déclasse une zone 1AU en 2AU alors qu'un permis d'aménager la zone 1AU a été accordé le 16 juin 2025, toutes réserves levées et sans sursis à statuer. Cette demande mérite une attention particulière	4 Le PA ayant été accordé depuis juin 2025 et purgé du recours des tiers, l'autorisation ne peut pas être refusée, même si la zone reste classée en 2AU. Attention toutefois à la capacité d'alimentation du projet en eau potable, dans un secteur très contraignant et sur lequel les services de l'Etat sont très attentifs à limiter tout développement dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires à l'échelle du syndicat des eaux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	VAYRES	Demande à étendre la protection patrimoniale, couvrant la moitié de la parcelle AE 314 et 1/4 de la 313, à l'ensemble de ces deux parcelles. Motif : protection d'arbres remarquables "dans un quartier historique et à la destinée touristique avec le mascaret au riche patrimoine architectural girondin" Transmet une pétition de 15 signatures. en date du 06/11/2025, se référant à une précédente intervention sur le PLU de Vayres.	A étudier, Geoportail montre effectivement que la parcelle AE314 est entièrement boisée. Démarche de quartier de l'ancienne route royale (pour éviter une urbanisation sur la AE314 ?)	4	Demande recevable au regard du caractère boisé des la parcelles.
R802	VAYRES	Parcelles ZA 264 et 266. Parcelles contigues à RN89. En préalable alertent sur canalisation AEP principale de Vayres qui passe sur (sous) leur propriété, non signalée... Demandent zonage adapté ou changement de destination pour "activités" pour 2 anciens bâtiments d'exploitation viticole, dont partie déjà en "bureaux". Situation idéale RD et près échangeur n°7, nombreuses sollicitation d'acteurs économiques (plusieurs cités) sans suite, refus de la mairie ...	Contribution pertinente. Demande qui nécessite une réponse argumentée sur impossibilité de changement de destination, voire de zonage en "Nx", comme accordé ailleurs ?		Pour rappel, une canalisation d'AEP n'est pas une servitude d'utilité publique, raison pour laquelle elle ne figure pas dans les annexes du PLUi. Demande recevable pour les changements de destination demandés concernant les anciens bâtiments agricoles, <u>sans</u> création de STECAL. Il est toutefois nécessaire d'identifier précisément les deux bâtiments qui doivent changer de destination.
R803	ST-DENIS DE PILE	Parcelles YX 217 ET 219 achetées en "U". Sur XY 219 : PC accordé en 2022 (maison bâtie depuis). Aujourd'hui le classement en "UHD" gèle la constructibilité parcelle YX 217, pour projet familial. Or sur terrain voisin, (desservi par même voie), parcelles 229 et suivantes, un projet de lotissement de 20 lots est en commercialisation ... Confirmant la densification de cette zone ... Demande un zonage plus cohérent du secteur : en "UD" par exemple, le zonage "UHD" apparaissant incompatible avec lotissement voisin.	Contribution précise et argumentée. Un zonage plus cohérent du secteur comme demandé en "UD" répondrait mieux au contexte. Le zonage "UHD" apparaissant incompatible et dessacord avec lotissement voisin en commercialisation... Réponse CALI nécessaire	4	Demande non recevable. Ce classement participe aux choix de la commune de concentrer l'urbanisation autour du centre-ville (proximité avec les services et commerces de proximité existants) et la nécessité de réduire le développement urbain en périphérie, rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience. Le lotissement en cours de commercialisation est lié à des autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement et qui ne peuvent être remises en cause durant leur période de validité.

C805	ST-SEURIN SUR L'ISLE	M. [REDACTED] signale que sa parcelle ZD 0182 (997 m²), vendue avec signature prévue le 5 novembre 2025, aurait été déclassée sans concertation. Il rappelle qu'elle était constructible à l'achat, qu'une partie voisine l'est restée, et que les acheteurs ont déjà engagé des frais. Il demande à la CALI de maintenir la constructibilité du terrain.	Sur le plan présenté par la CALI, la parcelle apparaît non divisée et son zonage projeté est en UHb. Il serait souhaitable que la CALI réexamine ce secteur, au regard de sa localisation, de la proximité des équipements publics et des opérations déjà engagées.	4	Demande non recevable. La parcelle est située au sud de la zone urbaine dans un secteur qui n'est pas prioritaire en terme de développement et le zonage a été fait sur la base du cadastre à jour début 2025. La parcelle n'avait pas encore été divisée. En tout état de cause, le CU obtenu post arrêt du PLUi a dû stipuler que le PC à venir ferait l'objet d'un sursis à statuer au titre du document d'urbanisme en cours d'évolution.
C806	ST-GERMAIN DU PUCH	<article>M. et Mme [REDACTED] demandent le reclassement d'une partie de leur terrain AE22 en zone constructible, comme lors de son achat initial. Ils expliquent que le déclassement résulte de leur absence lors de la dernière révision du plan et souhaitent rétablir leurs droits de constructibilité sur l'ensemble de la parcelle. </article>	Au regard de la situation du site et de son environnement, la demande apparaît justifiée. En conséquence, la commission émet un avis favorable à cette proposition.	4	Demande non recevable. La parcelle AE 22 se situe en second rang de la constructibilité avec un chemin d'accès en drapeau. La moitié environ de la parcelle AE 22 est classée en zone UDb, incluant les deux constructions existantes et la piscine. Dans tous les cas, mettre l'intégralité de la parcelle en zone urbaine ne permettrait pas pour autant la constructibilité du fond de parcelle, car la distance est supérieure à 60 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Pour rappel, les nouveaux accès sont interdits au-delà de 35m de profondeur en zone UD.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

15 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		ST-MARTIN DE LAYE	Parcelle WC 03au lieu dit [REDACTED]. Porte un "projet touristique "slow"/" : cabanes, tiny-houses, et autres activités liées à la nature ...Tourisme responsable ...Sa propriété en "A" ne permet aucun développement touristique dans cet esprit. Demande "NI" ou "Nt" zonages et secteurs réellement plus adaptés, même au sein du "A", si la collectivité veut soutenir un "Tourisme responsable" et ses "acteurs".	Projet d'intérêt. Certaines activités ou projets de tourisme bénéficient de "secteurs adaptés" et zonages associés.Ce projet pourrait s'y inscrire et bénéficier d'un "NI" ou "Nt" A examiner avec attention car en phase avec les réflexions de développement du territoire.	4	Demande non recevable. A ce stade de la procédure, et au regard des avis PPA concernant le nombre de STECAL déjà accordé sur le territoire, il n'est pas envisageable d'ouvrir de nouveaux STECAL, qui supposeraient y compris des inventaires écologiques complémentaires, non réalisables avant le printemps. 4 Cette demande pourra être envisagée dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi.
0810		ST-DENIS DE PILE, VAVRES	Parcelles YX 217 ET 219 achetées en "U". Sur XY 219 : PC accordé en 2022 (bâtie depuis). Aujourd'hui classement en "Uhd" gèle la constructibilité parcelle YX 217. Or sur terrain voisin, (desservi par même voie), parcelles 229 et suivantes, un projet de lotissement de 20 lots est en commercialisation ...Confirmant la densification de cette zone ...Demande un zonage plus cohérent du secteur : en "UD" par exemple, le zonage "Uhd" apparaissant incompatible avec lotissement voisin.	Contribution précise et argumentée. Un zonage plus cohérent du secteur comme demandé en "UD" répondrait mieux au contextele zonage "Uhd" apparaissant incompatible et dessacord avec lotissement voisin en commercialisation...Réponse CALI nécessaire	4	Même réponse que pour la R803.
@655	Ville de Coutras	COUTRAS	sRèglement écrit, en dispositions générales, en page 20. La Ville de Coutras, comme Libourne citée, a instauré un périmètre dans lequel s'applique un DPU sur les fonds de commerce.(délibération du CM en pièce jointe). Coutras sollicite que cette spécificité, s'applique également sur le territoire de Coutras, soit intégrée dans le dit paragraphe du règlement écrit.	Demande justifiée à prendre en compte dans les "ajustements" du dossier de PLUi.	4	La demande sera prise en compte.

E660	ST-CIERS D'ABZAC	Demande maintien du classement actuel parcelles AH388 et 56, appartenant SCI pour réaliser projet (création de 6 lots) : - PLU : Ub - zone à vocation résidentielle correspondant à l'extension du bourg et aux secteurs d'habitat diffus, - PLUi : 388 NE, 56 partie Nord NE, Sud UDa). Ce classement rend, de fait, inconstructibles les parcelles. Aspect juridique : recours TA en cours Déclaration préalable (24/01/2025), refusée (20 février 2025), projet nécessitant un "permis d'aménager" et pb lié à la bâche incendie.Recours gracieux du 20 mars, rejeté le 14 avril ; recours contentieux engagé devant TA.Le projet a subi 2 refus successifs, dénoncés comme une opposition systématique et une appréciation opportuniste, pouvant relever d'un détournement de pouvoir.Contestations classement en zone Ne Absence de justification objective selon les documents d'urbanisme et les besoins communaux.Contradiction avec les orientations du PADD, qui préconise la densification du tissu urbain existant.empêche l'utilisation d'un foncier urbain situé en continuité du bâti, sans projet d'équipement public (???)Erreur manifeste d'appréciation Parcelles ne présentent aucune qualité naturelle ou écologique particulière	Dossier historique, en recours contentieux, opposant [REDACTED] portant un projet d'urbanisation en zone urbaine à la commune portant, d'après le zonage, un projet collectif non défini. Contestation doit être étudiée	Demande non recevable Du fait du nombre et de l'ampleur des extensions linéaires le long des axes de circulation, les potentiels densifiables sont extrêmement importants. Le seul secteur porteur des ambitions de développement pour la commune est la zone urbaine du bourg. L'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée globalement, en mettant en avant en particulier les capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires. Les potentiels densifiables y sont importants, les densités présentes étant peu élevées. Quelques unités foncières libres sont aussi disponibles et pourront être complétées. La parcelle 56 est située en zone UDa du bourg : elle est donc constructible. La parcelle 388 est identifiée comme un espace de développement pour les équipements publics, dans la continuité de ceux qui existent déjà dans le bourg (zone UE).
------	------------------	--	---	---

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		Conteste ER 4 ("Création de stationnement") sur parcelle AE105 (2653 m²). L'estime abusif et demande maintien constructivité en le classant UDb à l'instar des autres parcelles de même localisation. Motifs : - AE 105 jouxte parcelle communale AE104 dédiée à cet usage ... pour l'école adjacente. Ce pkg communal suffisant par 56 élèves dont le nombre est susceptibles de diminuer (répartition administrative des élèves des autres communes), bus scolaires, la présence ou autres possibilités de stationnement, ... Parcelle 105 supporte un passage avec buse desservant 3 lots (28, 29, 30) (CE non construits) Création parking sur 104 entrainera nuisances et couts de clôture occultante. Estime abusif et contre-productif cet ER d'un terrain de 2600 m² avec vocation futur terrain à bâtir susceptible d'accueillir des familles ayant des enfants.	Contestation mérite une réponse au vu de la perte de 2600m² potentiellement constructibles	4	Demande non recevable L'ER n°4 (situé à Saint Christophe de Double) est destiné à la création d'une aire de stationnement et d'une liaison permettant de relier l'arrière du cimetière et de l'église, permettant de sécuriser les déplacements à l'intérieur du bourg, tout en valorisant le cœur d'ilot. Il est rappelé qu'un document d'urbanisme vise avant tout à servir l'intérêt général, ce qui est le cas à cet endroit.
@663	MAIRIE SAINT MEDARD DE GUIZIERES	BAYAS	Commune conteste l'existence de la zone humide identifiée sur la zone 2AU. Estime la détection de la ZH floue et sans informations préalables. Le maintien de cette Zh empêchera le développement de la zone 2AU, seule zone de développement disponible, de façon logique et économique. L'objectif de Bayas, commune économe en consommation de terre NAF, est de créer un lotissement afin de maintenir une population nécessaire à sa bonne tenue économique et sociale (école, ...	Observation à étudier compte tenu des enjeux pour la commune. Un évitement ou une compensation pourraient être envisagés en fonction de la configuration de l'éventuelle ZH	4 Demande non recevable. Les zones humides ont été inventoriées en application des critères réglementaires exigés. L'ensemble des relevés sont présentés dans l'évaluation environnementale du PLU. Les conclusions des investigations faune-flore et zones humides ne permettent pas, dans le cadre de l'application des dispositions actuelles du SAGE Isle-Dronne, de maintenir les secteurs de développement initialement retenus pour Bayas. En effet, le SAGE Isle-Dronne interdit toute destruction de zones humides, sans possibilité de compensation.

@668	ST-MEDARD DE GUIZIERES	M. [REDACTED] est propriétaire en indivi de 2 sites opérationnels retenus par la commune. Conteste le zonage en 2AU de Bonne Blanche Nord . Constatant la non maitrise foncière de l'OAP (près de la gare) propose d'inverser les "priorités" entre les 2 projets, et propose zonage "1AUHc" à Bonne Blanche Nord, si souhait d'un projet "opérationnel" de la commune.	Démarche intéressée, mais argumentation réaliste en regard de la maitrise foncière/ projets communaux. Proposition à examiner par CALI et Commune ...	4	Demande non recevable. L'intérêt général a conduit à privilégier l'aménagement d'un secteur au plus près de la gare (classé 1AU) et de maintenir une réserve foncière pour une phase opérationnelle à plus long terme. (classée en 2AU). Pour rappel également, reclasser une zone 2AU en 1AU nécessiterait de procéder à des inventaires écologiques permettant de s'assurer de l'absence d'enjeux environnementaux, ce qui n'est plus possible à ce stade de la procédure. Cette inversion de temporalité de réalisation (2AU/1AU) pourra être envisagée lors d'une future procédure d'évolution du PLUi.
@669	BAYAS	Le pétitionnaire est assistant familial. Il accueille à son domicile, pour le compte de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), des enfants placés par décision judiciaire, dont l'âge varie de quelques mois à plus de 18 ans. Cette activité est soumise à des normes d'agrément très strictes, notamment concernant la sécurité extérieure (clôtures avec mailles de 10 cm sur 5 cm, etc.). L'employeur du pétitionnaire est le Département de la Gironde. Celui-ci sollicite donc que le classement de la parcelle soit adapté à la nature de son activité, ce qui n'est pas compatible avec le classement actuel en zones A et NP. </p><!-->	Observation à étudier impérativement par la CALI. Zonage à revoir afin de permettre à cette personne d'exercer son activité d'aide sociale à l'enfance.	4	Au vu de la situation, il peut être envisagé d'élargir la zone N sur une partie de la parcelle AL 2019, notamment en prenant en compte les circulations et accès vers la maison. Toutefois, compte-tenu de la superficie de la parcelle, et du massif forestier environnant, il paraît difficile de pouvoir basculer l'intégralité de la parcelle de Np vers N.
C808	Noalis	IZON Les observations émises par [REDACTED] visent à obtenir une évolution ciblée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), de manière à permettre la constructibilité de la parcelle n°93, sans que celle-ci soit subordonnée à l'emprise foncière initialement délimitée par les parcelles n°91 et 92.	La commission d'enquête invite la collectivité à examiner la possibilité d'une adaptation ponctuelle de l'OAP afin d'inclure la parcelle n°93. Il recommande de vérifier la compatibilité de cette évolution avec les orientations du PLU et les capacités de desserte existantes.	4	Demande recevable. Il sera toutefois nécessaire de redéfinir les tranches de l'OAP, en cohérence avec la taille minimale d'opération.

15 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

15	Commune de Saint Germain du Puch	ST-GERMAIN DU PUCH	Suite à notre contribution déposée le 06/11/2025 au terme de laquelle nous avons notamment demandé la suppression de l'emplacement réservé ER 17. Il apparaît important de préciser que la demande de suppression de l'ER17 porte sur l'intégralité des parcelles communales et privée. Voir ER 630	Requête a prendre en compte	4	Demande recevable.
@676		LIBOURNE	Relève plusieurs interrogation sur projet du PLUi, dont "sous estimation de la vacance commerciale". S'interroge sur l'OAP sectorielle "Verdet 2". Sur le "rayonnement théorique des gares". LA mobilité touristique et de loisirs, ... Livres quelques conseils ... Voir la contribution dans son intégralité.	Une contribution citoyenne pertinente.A prendre en compte.	4	Concernant la vacance commerciale : le diagnostic a porté sur des données officielles de l'INSEE, qu'il n'est pas possible de contourner. Concernant la zone du Verdet (zone UX pour activités) : oui les ruches sont protégées puisqu'elles se trouvent naturellement classées en zone agricole. L'accès au chateau d'eau est préservé et non modifié, il sera donc accessible dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui. Le passage de nacelles ne relève pas du PLUi et plus globalement concernant les autres interrogations et remarques formulées, celles-ci sont sans objet au titre de la présente procédure et ne trouveront pas leur réponse dans un document de planification réglementaire.

@680	SARL THALES, Géomètre-Expert	ABZAC, ARVEYRES, BAYAS, BONZAC, CADARSAC, CAMPS- SUR-L'ISLE, CHAMADELLE, COUTRAS, DAIGNAC, DARDENAC, LES EGLISOTTES-ET- CHALAURES, ESPIET, GENISSAC, GOURS, GUITRES, IZON, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAPOUYADE, LE FIEU, LES BILLAUX, LES PEINTURES, LIBOURNE, MARANSIN, MOULON, NERIGEAN, POMEROL, PORCHERES, PUYNORMAND, SABLONS, SAVIGNAC DE L'ISLE, ST-ANTOINE SUR L'ISLE, ST- CHRISTOPHE DE DOUBLE, ST-CIERS D'ABZAC, ST-DENIS DE PILE, ST-GERMAIN DU	Relève des freins à la densification urbaine rendant irréalisables de nombreux projets dedensification. - Les règles du PLUi-HD imposent des contraintes sur la largeur et la longueur des accès, ce qui bloque la création de logements en seconde ligne et la division parcellaire. - Les limitations de hauteur et d'emprise au sol réduisent fortement le potentiel de construction, notamment en zones UB et UC. - L'obligation de préserver un maximum d'arbres crée une insécurité juridique et complique la réalisation des projets, alors que d'autres outils réglementaires existent. - L'imposition d'accès communs ou d'entrées jumelées génère des complexités juridiques et des conflits de voisinage, sans réelle justification de sécurité. - L'obligation systématique de placettes de retournement et de voiries surdimensionnées pour de petites opérations bloque également ladensification - L'auteur recommande d'adapter la réglementation aux réalitéslocales pour permettre la création de logements et éviter la stérilisation desespaces urbains	Analyse du projet par un géomètre expert qui soulève certains freins réglementaires à la densification et recommande une adaptation de la réglementation aux réalités locales.Mérite une réponse	Le projet politique a été construit et validé en tenant compte des obligations législatives et réglementaires qui s'imposent aux auteurs des PLU, et qui sont issues de l'ensemble des lois nouvelles votées depuis près de 20 ans (en particulier réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, renforcement de la place de la nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur, préservation des ressources, etc.). Plus globalement, le projet de PLUi répond à la capacité et aux limites de développement de la CALI (problématique de la ressource en eau notamment) et soutient une logique de développement qui se veut raisonnée et vertueuse, tant du point de vue de l'organisation urbaine que de la qualité des paysages.
------	---------------------------------	--	---	--	--

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	ST-MEDARD DE GUIZIERES	parcelle ZD449 (4156m²), [REDACTED] UB au PLU, passée en A au PLUi. Projet de 3 à 4 logements individuels CF Certificat d'urbanisme accepté 01/11/24 (P). Souhaite maintenir sa constructibilité CU indique : - Division parcellaire 3 ou 4 terrains - Sursis à statuer dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations du PADD - élaboration du PLUi suffisamment avancée pour permettre d'apprécier l'incidence de la constructibilité du terrain sur les options d'urbanisme.	Mérite d'être étudié, l'intéressé dispose d'un CU favorable de décembre 2024, considérant notamment le développement du projet de PLUi en cours	4 Demande non recevable. La parcelle concernée est située en zone agricole dans le futur PLUi, et n'est donc constructible que dans le cas de constructions nécessaires à une exploitation agricole. A cet égard, le CU délivré le 19/12/2024 fait clairement état de 2 points importants : 1/ que l'opération projetée, qui prévoit la création de 3 à 4 lots à bâtir, s'inscrita dans le futur PLUi en zone agricole et que par conséquent, celle-ci serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLUi en cours d'élaboration ; 2/ qu'un sursis à statuer pourrait être opposé sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation foncière.
--	------------------------	--	--	--

@687	Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)	CAMPS-SUR-L'ISLE, ST-MEDARD DE GUIZIERES	Les douze observations portent sur des ajustements de zonage ou des précisions d'usage destinés à adapter le PLUI-HD à la réalité des activités et aux droits acquis. Elles se regroupent autour des thématiques suivantes : - Maintien ou reclassement en zone agricole (A) pour les parcelles ZB 28-30, 334, 336, 57, 432 et ZC 259-260 : assurer la continuité des activités agricoles, d'élevage et de stockage. - Reconnaissance de l'activité sylvicole sur ZB 44, ZB 46 et ZC 257 : permettre la gestion et la coupe des peupliers dans un cadre durable. - Zonage mixte à vocation touristique pour ZC 107, 108 et 257 : création d'hébergements légers et d'espaces de loisirs intégrés au paysage. - Maintien des zones urbanisables (UDb et AU) sur ZC 214 et ZC 82 : projet d'habitat intergénérationnel et cohérence urbaine locale. - Maintien d'un accès réglementé via ZC 118 pour desservir les zones sylvicoles et touristiques.	L'ensemble des demandes présente une cohérence d'ensemble entre développement rural, préservation environnementale et dynamisme local. Les projets agricoles et sylvicoles reposent sur des usages existants et une gestion raisonnée des espaces. Les aménagements touristiques et résidentiels proposés sont de faible impact, utilisant des structures légères et réversibles. OBSERVATION A ANALYSER PAR LA CALI	Explications du maintien des choix de zonage : - parcelles ZB 28-30 : parcelles boisées et situées de surcroît en zone Natura 2000 avec des enjeux de préservation importants, d'où le classement en zone Np, qui toutefois n'interdit pas l'activité agricole. - Pour rappel, les parcelles sont également situées en zone inondable (inconstructible). - parcelle 334 : pour partie classée en zone A pour possibilités de développement de l'activité agricole avec nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole ; la partie classée en Np n'est pas de nature à compromettre d'activité agricole. - parcelle 336 : zone Ap inconstructible pour des motifs de préservation d'enjeux environnementaux (zone natura 2000). Pour information, la parcelle est également située en zone inondable. - parcelle 57 : zone Np qui n'interdit pas l'activité agricole. Pour information, la parcelle est également partiellement inconstructible du fait de la présence de la zone inondable (PPRI zone rouge). - parcelle 432 : la parcelle est située en zone agricole, ce qui autorise la construction de nouveaux bâtiments en lien avec une activité agricole. - parcelles ZC 259-260 : en partie en zone N et en zone Np, non constructible et partiellement inondable. Ces zonages n'interdisent pas l'activité agricole ni les constructions en lien (pour la zone N).	4	Demande non recevable. Même réponse que pour l'observation E661 car même demande.
E689		ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE	Voir contribution E661 !	-		4	

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquête publique

Réponses de la CALI

Publié le ID : 033-200070092-20260226-2026_02						
		ST-MARTIN DE LAYE	Parcelle WC 03au [REDACTED]. Porte un "projet touristique "slow"" : cabanes, tiny-houses, et autres activités liées à la nature ...Tourisme responsable ...Sa propriété en "A" ne permet aucun développement touristique dans cet esprit. Demande "Nl" ou "Nt" zonages et secteurs réellement plus adaptés, même au sein du "A", si la collectivité veut soutenir un "Tourisme responsable" et ses "acteurs".	Projet d'intérêt. Certaines activités ou projets de tourisme bénéficient de "secteurs adaptés" et zonages associés.Ce projet pourrait s'y inscrire et bénéficier d'un "Nl" ou "Nt".A examiner avec attention car en phase avec les réflexions de développement du territoire.	4	Demande non recevable (cf. observation 0809). Cette demande pourra être envisagée dans une prochaine révision du PLUi.
@693 Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)	CAMPS-SUR-L'ISLE, ST-MEDARD DE GUIZIERES	Les douze observations portent sur des ajustements de zonage ou des précisions d'usage destinés à adapter le PLUi-HD à la réalité des activités et aux droits acquis. Elles se regroupent autour des thématiques suivantes : - Maintien ou reclassement en zone agricole (A) pour les parcelles ZB 28-30, 334, 336, 57, 432 et ZC 259-260 : assurer la continuité des activités agricoles, d'élevage et de stockage. - Reconnaissance de l'activité sylvicole sur ZB 44, ZB 46 et ZC 257 : permettre la gestion et la coupe des peupliers dans un cadre durable. - Zonage mixte à vocation touristique pour ZC 107, 108 et 257 : création d'hébergements légers et d'espaces de loisirs intégrés au paysage. - Maintien des zones urbanisables (UDb et AU) sur ZC 214 et ZC 82 : projet d'habitat intergénérationnel et cohérence urbaine locale. - Maintien d'un accès réglementé via ZC 118 pour desservir les zones sylvicoles et touristiques.	L'ensemble des demandes présente une cohérence d'ensemble entre développement rural, préservation environnementale et dynamisme local. Les projets agricoles et sylvicoles reposent sur des usages existants et une gestion raisonnée des espaces. Les aménagements touristiques et résidentiels proposés sont de faible impact, utilisant des structures légères et réversibles.	OBSERVATION A ANALYSER PAR LA CALI	4	Mêmes réponses que pour l'observation @687 car mêmes demandes.

@58	IZON	IZON Est il possible d'apposer à cette bâtisse une protection au titre du patrimoine bâti L151-19 ce qui favoriserait une réhabilitation de qualité dans un cadre de qualité ? (les autres corps de bâti ont déjà fait l'objet de transformation en habitations toutefois ils devraient également être répertoriés pour d'éventuelles extensions)	-	3,5	Demande recevable pour la protection patrimoniale, qui sera prise en compte.
R730	ST-GERMAIN DU PUCH	Conteste le passage de UA (PLU) à N (PLUi) des parcelles 16et 18 (ou 216, 217, 218, 220 CE : Ces parcelles appartiennent à la zone N créée au centre de ST germain de PUCH , constructible au PLU	A confronter au projet de la commune de transformer un espace constructible (PLU) en centre ville en zone N privant des administrés de leurs projets	3,5	Demande non recevable. Certes situé en centre-bourg, ce cœur d'ilot est toutefois difficilement accessible depuis les voies publiques. En effet, les accès (sous forme de ruelles) sont trop étroits pour desservir les parcelles concernées, notamment pour assurer la défense des camions de pompiers contre l'incendie. De surcroit, au regard d'une problématique forte en termes de ruissellement des eaux de pluie dans le bourg, la commune fait le choix de limiter la poursuite de l'imperméabilisation des sols dans ce secteur.
O106	GOURS	Souhaitent un ajustement du périmètre "NI" plus en accord avec activités sur le Domaine. S'interrogent sur le règlement du "NI" et ses incohérences avec l'objet ou entre les paragraphes 5111 et 5112, p215 et suivantes ...	En effet des corrections et harmonisations sont nécessaires pour ce secteur NI des incohérences avec l'objet du secteur NI et/ou entre les paragraphes 5111 et 5112, p215 et suivantes ...	3,5	Demande recevable sur l'adaptation du règlement du secteur NL et sur l'ajout du secteur dans les tableaux correspondants. Concernant l'extension du secteur NL, celui-ci a été délimité de sorte à permettre la construction éventuelle d'aménagements et de nouveaux bâtiments en lien avec l'activité de loisirs existante. Comme tout STECAL, il a été nécessaire de délimiter un secteur de taille et de capacité <u>limitées</u> , d'où la délimitation d'un périmètre restreint, qui n'aurait en aucun cas du point de vue juridique et réglementaire, porter sur l'ensemble d'un site de 3 ha. L'extension "mesurée" du périmètre NL est envisageable, à la condition toutefois de connaître plus précisément le périmètre concerné et les besoins de développement du site.

Publié le		ID : 033-200070092-20260226-2026_02			
	ST-MEDARD DE GUIZIERES	demande le classement de ses parcelles en Npv pour permettre la conversion de ses parcelles de vignes arrachées	zone Nca (carrières)le propriétaire demande Npv (déjà 3 zones Npv)	3,5	Demande non recevable. Les zonages Npv correspondent à des projets photovoltaïques existants ou ayant obtenus les autorisations nécessaires. Il peut en revanche être envisagé de déclasser la zone Nca vers un zonage A ou N, ou seules les installations agrivoltaïques peuvent être autorisées.
R229	ST-GERMAIN DU PUCH	AA 13 demande constructibilité sur 100% de sa parcelle (coupée en 2 avec N et UB)	A examiner quelle justification à la zone N au milieu ?	3,5	Demande non recevable. Il s'agit d'un cœur d'ilot difficilement accessible depuis les voies publiques. En effet, les accès (sous forme de ruelles) sont trop étroits pour desservir les parcelles concernées, notamment pour assurer la défense des camions de pompiers contre l'incendie. De surcroît, au regard d'une problématique forte en termes de ruissellement des eaux de pluie dans le bourg, la commune fait le choix de limiter la poursuite de l'imperméabilisation des sols dans ce secteur. La zone N permet néanmoins l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe et de piscine en lien avec celles-ci.
R230	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	AM432/881 demande de constructibilité	classé A + ER12 sur les deux parcellesattention : mauvais numéro de parcelle entre le plan PLUi et géoportail (concernent 880 et 881)	3,5	Demande non recevable. Au regard de la problématique importante liée à l'alimentation en eau potable sur la commune des Eglistottes-et-Chalaures, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive dans le cadre de ce PLUi, qui entraînerait la poursuite d'un développement linéaire de l'urbanisation et l'augmentation du besoin en AEP. La question pourra être reformulée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, lorsque les travaux d'amélioration du taux de rendement de la desserte en eau potable auront été réalisés par le syndicat des eaux et auront permis d'améliorer la situation.
R233	ST-GERMAIN DU PUCH	Demande possibilité de transformer locaux commerciaux RDC en logts PMR	A examiner - logement PMR en projet	3,5	Sans objet. La règle autorise en zone urbaine le changement de destination d'un local commercial vers de l'habitat.

R236	ST-GERMAIN DU PUCH	AA 216 à 220 demande la constructibilité	AA 216 à 220 demande la constructibilité	3,5 dans la zone N du bourg	Demande non recevable. Il s'agit d'un cœur d'îlot difficilement accessible depuis les voies publiques. En effet, les accès (sous forme de ruelles) sont trop étroits pour desservir les parcelles concernées, notamment pour assurer la défense des camions de pompiers contre l'incendie. De surcroit, au regard d'une problématique forte en termes de ruissellement des eaux de pluie dans le bourg, la commune fait le choix de limiter la poursuite de l'imperméabilisation des sols dans ce secteur. La zone N permet néanmoins l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe et de piscine en lien avec celles-ci.
R250	DAIGNAC	■■■■■■■■■■ PARCELLE 81 demande à ce que soit correctement cartographiée la carrière : mal positionnée, elle dévalorise le terrain		3,5 à examiner	Demande hors sujet. Les hachures mauves correspondent au report du périmètre du PPRMT approuvé, en tant que servitude d'utilité publique. Il indique la présence d'un risque de mouvement de terrain et non nécessairement la présence d'une carrière. Une servitude d'utilité publique s'impose de plein droit au document d'urbanisme et ne peut être modifié par lui. La présente demande relève dès lors d'une contestation éventuelle du PPRMT et non 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

13 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Consorts [REDACTED] Foncier de "25000m2" jusqu'ici en "1AU" maintenant classé "A" au projet de PLUi... Plusieurs projets avortés... Courrier interrogation à Pt CALI le 20/11/24. Sans réponse ... Localisation exceptionnelle à St Seurin/Isle : proximité de la gare, du centre bourg et de la zone commerciale ... Demande réintégration en "U" voire "1AU" !	Vus en permanence. Argumentaire fort développé + @266 Toutefois, en regard des capacités de ses équipements publics et observations de l'Etat, la collectivité est conduite à réduire les possibilités d'extension en périphérie des zones urbaines. Et donc de revoir ses projets de développement dans PLUi. Requête contraire au "projet" de la commune.	3,5	Demande non recevable. Le potentiel de densification estimé au sein du tissu urbain existant est pléthorique au regard des perspectives d'évolution souhaitées par la commune, qui doit tenir compte de la capacité de ses équipements publics pour dimensionner son développement. Il a donc été nécessaire de réduire les possibilités d'extension en périphérie des zones urbaines existantes. De surcroît, dans ce secteur, les inventaires écologiques réalisés dans le cadre du diagnostic environnemental du PLUi ont identifié un enjeu environnemental, ayant motivé le déclassement de cette zone anciennement constructible. Pour rappel, la commune étant couverte par le SAGE Isle-Dronne, les dispositions de celui-ci interdisent toute destruction de zone humide.
R384		SAVIGNAC DE L'ISLE	zone Ne sans explication/concertation avec la mairie souhaite une zone Np pour préserver le site et le calme	A examiner	3,5	Demande non recevable. Ces 2 parcelles A294 et 267 représentent un îlot non construit en plein centre-bourg, à l'arrière du cimetière. Son classement en zone Ne permet d'y envisager à terme des aménagements publics légers, permettant l'extension des équipements publics existants, qu'interdirait un classement en zone Np (protégée). Le PLUi-HD conforte réglementairement le souhait communal de ne pas en faire un espace dédié à l'habitat dans l'avenir, mais au contraire un espace public de qualité, ouvert à tous et support de convivialité urbaine pour l'ensemble des habitants de la commune. Dans cette perspective, et afin de maîtriser l'ensemble du foncier concerné, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été positionné sur les parcelles ; ce qui constitue une garantie supplémentaire pour l'avenir de cet espace stratégique.
R411	COUTRAS		PLUi = parcelle 287 protection jardin ; demande à ce que ça reste une parcelle constructible 286/287 - 1 rue victor hugo coutras	quelle disponibilité si protection au sens des jardins ?	3,5	Demande non recevable. La protection paysagère a pour objectif de préserver un îlot de verdure d'intérêt paysager en centre ville.

R467	ST-CHRISTOPHE DE DOUBLE	demande la constructibilité de parcelles auj en RNU 103/151/093 [REDACTED]	A EXAMINER - parcelles qui n'ont jamais été agricoles	3,5	Demande non recevable. Les parcelles 103/151/093 sont situées hors zone urbaine, selon les critères de définition des zones agglomérées fixées par le SCOT, que le PLUi a dû respecter. Au regard des obligations législatives qui fixent une priorité au développement des centralités et des zones urbaines agglomérées II ne s'agit donc pas d'une zone prioritaire de développement. Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée en zone Agricole.
R458	ST-CIERS D'ABZAC	statue de la vierge à représenter de l'autre côté de la voie - n°33387	A examiner	3,5	Demande recevable.
R521	ST-DENIS DE PILE	parcelles 297/299/331 [REDACTED] à St Denis de Pile demande de reprise des dispositions du PLU approuvé de St Denis de Pile en zone constructible.	A EXAMINER - reprise des dispositions PLU approuvé de St Denis de Pile	3,5	Demande non recevable. Le parcellaire très en lanière et de grande taille conduirait à étendre l'urbanisation de manière disproportionnée et non maîtrisée, en contradiction avec le ZAN. Ce classement participe au choix de la commune de concentrer l'urbanisation autour du centre-ville (proximité avec les services et commerces de proximité existants) et la nécessité de réduire le développement urbain en périphérie, rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience.
E534	ARVEYRES	VOIR 545	Terrain pour parti construit, hors PPRI, adossé à "UB" (où 2PC ont été identifiés) et plateforme ferroviaire au Sud, bordé par 2 rues. Un classement en "UB", voisin, paraît souhaitable et acceptable pour un projet à vocation "sociale". A examiner avec attention par CALI.	3,5	Même réponse que pour les observations @152 et @545 car même demande.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

	Mairie de Porchères	PORCHERES	La commune de Porchères ne veut pas de carrière. Les multiples procédures en témoignent. Toutefois les décisions ne lui sont pas toutes favorables. Aussi reproduit-elle des recours ... Elle valide donc le zonage "Np" sur son territoire, y compris le périmètre d'extraction de l'autorisation préfectorale ... X documents à l'appui ... En "8" contributions !!!	Porchères ne reconnaît pas l'intérêt de l'extraction de matériaux qui sont profitables à l'ensemble de la collectivité. Et donc au développement du territoire intercommunal. Comment porter un "développement" et donc des constructions, des voies nouvelles, des tranchées pour les réseaux, sans "granulats" ??? Ou alors les chercher "ailleurs" ?Regrette la position de Porchères.	3,5	Compte-tenu de l'existence d'un arrêté préfectoral ancien autorisant l'exploitation d'une carrière sur Porchères et sa commune voisine, le zonage Nca devra être prolongé sur la commune de Porchères.
R18		COUTRAS	COUTRAS - Parcelle ZP3Souhaite passer de zone N à U car contigüe à une zone urbanisée, non enclavée et disposant du réseau eau et électricité - Parcelle ZH 19 Souhaite y stationner 3 caravanes par période de 6 mois afin d'y scolariser 4 enfants et d'avoir une adressePas de réseau actuellement	Quelles réponses peuvent être apportées par la Cali à ces demandes ?		Demandes non recevables : - concernant la parcelle ZP3 : maintien de la parcelle en N pour rester en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et la réduction de la consommation des espaces. Ainsi, le PLU fait le choix d'éviter toute ouverture à l'urbanisation en dehors des zones agglomérées. - concernant la parcelle ZH19 : celle-ci est située en plein coeur d'une zone A, de surcroit sans réseau. Il est rappelé par ailleurs que le stationnement des caravanes doit s'organiser au sein des espaces dédiés.

R20	COUTRAS	COUTRAS Parcelle ZY 5 et 46Demande qu'elles redeviennent constructibles comme au temps du POS Passage du POS au PLU parcelle passée en zone N D'autant plus qu'il n'y a plus de terrain constructible plus proche du centre ville dans le but de densifier les constructions afin de regrouper les réseaux et les services	La parcelle ZY 5 est constructible (UDa) au niveau de la maison d'habitation soit sur 1/4 de la parcelle environLe reste de la parcelle ainsi que la parcelle ZY 46 reste classé en zone N au projet.Autant la ZY 46 peut se comprendre autant la partie Sud de la ZY 5 aurait pu passer en UDa comme la parcelle dont elle est mitoyenne à savoir la ZY 004 et suivantes vers l'Ouest.Est ce qu'un changement de zonage peut il être proposé par la Cali pour la parcelle ZY 005 ?	Demande non recevable. Parcelle actuellement en N au PLU communal en vigueur car les terrains concernés débouchent sur un chemin rural non calibré pour supporter une circulation dense. Par ailleurs, les réseaux ne desservent pas la parcelle ZY46.
R23	SAVIGNAC DE L'ISLE	SAVIGNAC DE L'ISLE Demande de changement de zonage de la parcelle section A n°0864 en zone UDb comme la parcelle section A n°1047 qu'elle jouxte	Etonnant que les parcelles OA 0864, OA 1336 et 1337 ne sont pas inclus dans le zonage UDb au moins en partie notamment autour du bâtiment mitoyen des parcelles 1336 et 1337	Demande non recevable. La zone UDb a été définie en application des critères de délimitation des zones urbaines du SCOT, avec lequel le PLUi se doit d'être compatible. La parcelle OA1337 se situe top loin de l'enveloppe urbaine existante et ne peut pas être intégrée à celle-ci, au risque de commettre une erreur d'appréciation, notamment vis-à-vis du SCOT ; c'est pour cette raison que la délimitation de la zone urbaine s'arrête à la parcelle 1047. La question pourra être éventuellement posée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CAU

		ABZAC	ABZAC Souhait que la parcelle ZM 0091, dans sa partie Sud soit constructible comme ça l'est pour la maison située sur la même parcelle. Pas de souci que la partie le long du fossé reste en N Partie Sud projetée Np (actuellement N)	Est ce qu'un avis favorable peut il être donné à cette demande ?	Demande non recevable La zone Np traduit la trame verte et bleue (TVB) en lien avec la présence du ruisseau de la Cholette. A cet endroit, il n'y a que deux constructions entre la route de Tripoteau et le cours d'eau. Ce secteur de la commune ne peut pas être considéré comme un secteur prioritaire de développement d'Abzac.
R51		GENISSAC	Objet : parcelles AS 329, 330, 332, 333, 334 classées en A, en limite d'une zone .Uda qui fait un décroché dans lequel sont intégrées ces parcelles. L'intéressée qui a déposé un permis de construire en 2019, refusé en 2020. Elle souhaite ajuster la zone Uda dans l'alignement de ses parcelles.	L'alignement du décrocher ne paraît pas incohérent bien qu'il concerne d'autres parcelles.Mérite d'être étudiée	3 Demande non recevable. Le décroché n'impacte pas les parcelles nommées, mais les parcelles 170 et 324. De plus, au regard des problématiques d'eau potable connues sur le syndicat d'Arveyres, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive dans le cadre de ce PLUJ, qui entraînerait de surcroît la poursuite d'un développement en second rang par rapport à la voie publique.
R53		LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Doublon R453 Souhaite classer sa parcelle ZE 470, en zone A au PLUJ, en constructible pour y construire deux logements. CE : Un courrier et les plans auraient été transmis à la Caii et aux Eglistottes. CE : Me paraît recevable, au moins pour un lot.	Paraît recevable, au moins pour un lot. Parcelle jouxtant sur 2 côtés une zone UDB, avec tous réseaux et accès, pouvant être considérée comme dent creuse. Découpage ZN470 en prolongement de la zone UDb pourrait être étudié.	3 Demande non recevable. Au regard des problématiques d'eau potable connues sur la commune des Eglistottes-et-Chalaures, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive dans le cadre de ce PLUJ, qui entraînerait de surcroît la poursuite d'un développement linéaire de l'urbanisation. La question pourra être reformulée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUJ, lorsque les travaux d'amélioration du taux de rendement de la desserte en eau potable auront été réalisés et auront permis d'améliorer la situation.

@5	COUTRAS	Commune de Coutras Mme [REDACTED] sollicite le reclassement du terrain ZM 167 [REDACTED] [REDACTED], anciennement constructible et aujourd'hui en zone agricole, afin d'assurer la continuité du bâti existant, profiter de sa desserte immédiate et participer au développement communal.	Actuellement proposée en zone A. Nombreuses contraintes pour une valorisation agricole. Cette demande est recevable. Pourrait être considérée comme dans creuse dans le prolongement des zones déjà construites; Proposons zone UHb	3	Demande non recevable. La parcelle concernée est classée en zone A car le terrain n'est aujourd'hui pas bâti et la zone urbaine lui étant contiguë est classée en UH, interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation. Son passage en zone UH ne changerait rien puisqu'elle n'autoriserait pas davantage de nouvelles constructions. Par ailleurs, il convient de rappeler que le tissu urbain de la commune de Coutras présente un grand nombre de "dents creuses" (terrain non bâti entre des constructions). Au regard de la capacité des équipements de la commune, et de ses objectifs de développement à maîtriser, il n'est pas possible de classer en zone constructible l'ensemble de ces dents creuses. Plus généralement à l'échelle intercommunale, et dans le respect des lois en vigueur, il a été fait le choix de renforcer l'urbanisation sur les principaux sites urbanisés, notamment les centres-villes et les centres-bourgs.
@10	ABZAC	Commune Abzac Madame [REDACTED] ([REDACTED], 33230 Abzac) rappelle que l'ancienne propriétaire avait obtenu en 2015 un changement de destination du local attenant. Sa demande de 2024 (dossier n° DP 033 001 24 F0031) ayant été refusée, elle sollicite un nouvel examen de sa requête.	La commission d'enquête s'étonne que cette demande n'ait pas été retenue. Elle recommande qu'un réexamen soit effectué par la CALI et émet un avis favorable à un changement de destination.	3	Demande à priori recevable pour le changement de destination demandé (ancien commerce vers de l'habitation), sous réserve de l'usage du bâtiment concerné et que le changement de destination effectif soit accepté par la Chambre d'Agriculture.
R35	SABLONS	SABLONS [REDACTED] Parcelle ZA 251 partiellement en N et en UDb Conteste qu'une partie soit classée en zone N sans justification, les parcelles adjacentes étant en zone constructible	'1/5 parcelle en N, le reste en UDb comme le Secteur adjacent. Pas de logique à cette division. Mérite d'être étudiée	3	Demande recevable, qui pourra être prise en compte.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	M [REDACTED] souhaite que la parcelle Zh292, en A au PLUi, passe en constructible pour construire 2 maisons pour ses enfants. Tous réseaux	Parcelle scindée en 2 : 1 partie UDb, habitée par M [REDACTED], et l'autre en A. Mérite d'être étudiée au vu de la configuration.	Demande non recevable. Au regard des problématiques d'eau potable connues sur la commune des Eglistottes-et-Chalaures, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive dans le cadre de ce PLUi. La question pourra être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, lorsque les travaux d'amélioration du taux de rendement de la desserte en eau potable auront été réalisés par le syndicat des eaux et auront permis d'améliorer la situation.
O40		VAYRES	Terrain en "1AU" au précédant PLU. Un opérateur positionné. Nécessite une explication sur ce changement de position et de réflexion urbaine.	Une modification de "projet urbain" qui doit avoir sa justification	3 Demande non recevable pour un changement de zonage au PLUi. Dans ce secteur, l'évolution du zonage entre PLU communal et projet de PLUi est lié à l'avis de l'Etat émis lors de l'arrêt du PLU de Vayres en novembre 2023. En effet, c'est notamment à la demande de l'Etat que le PLU de Vayres a été modifié avant son approbation en février 2025 , pour tenir compte de plusieurs remarques : - la problématique de la ressource en eau, - les enjeux environnementaux du secteur, - l'éloignement du site par rapport au bourg de Vayres. L'Etat ayant exigé que cette zone soit reversée en non constructible avant approbation de la révision du PLU communal, le projet de PLUi a naturellement retranscrit l'exigence des services de l'Etat.

O44	GENISSAC	Demande une cohérence de zonage. Parcelle "A" coincée entre UDa et UY ! Demande UDa au droit des zonages "U" et propose 1AU ou 2AU en arrière au vu de sa position.	Cette parcelle ne parait pouvoir être exploitée en "agricole" vu sa position coincée entre 2 zones "U". Elle mérite un classement plus cohérent en UDa (comme parcelle voisine.La proposition pour une "urbanisation future" du fond de la parcelle en 1AU ou 2AU mérite examen par la CALI.	3	Demande non recevable. Les parcelles concernées situées à l'extérieur de la zone agglomérée du bourg, dans un secteur de plus faible densité, sont constitutives d'une vaste zone agricole située dans leur continuité immédiate. Bien que pouvant être considérées enclavées entre 2 zones urbaines, les parcelles concernées représente plus de 1ha. Au regard des obligations de réduction de la consommation foncière, de la nécessité de recentrer l'urbanisation au plus près des bourgs et espaces agglomérés, et à l'appui d'une problématique importante liée à la ressource en eau sur Génissac, comme pour l'ensemble des communes couvertes par le syndicat d'Arveyres, il est inenvisageable d'ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés, à court ou moyen terme. L'extension de la zone constructible pour les terrains situés au plus près de la voie publique, outre les raisons évoquées plus haut, conduirait également à poursuivre une forme de développement linéaire. La demande n'est en ce sens pas davantage recevable.
-----	----------	---	---	----------	---

5 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

O49	ST-MARTIN DU BOIS	Conteste le zonage en "A" du village. Demande un zonage en "UDb" pour ensemble du hameau "Varet Nord"	Il est surprenant d'attribuer un tel zonage "A" sur un hameau bâti ne présentant aucun "caractère agricole". Sauf à comptabiliser des surfaces supplémentaires en "A" au bilan du PLU ...Demande à examiner et classer "A" à argumenter.	Demande non recevable. Pour rappel, la commune de Saint-Martin du Bois dispose d'une des plus anciennes cartes communales du territoire. Approuvée il y a 22 ans, peu de temps après la promulgation de la loi SRU, en décembre 2000. Au regard des dynamiques anciennes de développement ayant eu lieu sur Saint-Martin du Bois, autour des nombreux hameaux existants et dispersés sur le territoire communal, les choix établis lors de la carte communale approuvée en 2003, apparaissent aujourd'hui en contradiction avec l'ensemble des lois en vigueur, en particulier sous l'angle de la réduction de la consommation de l'espace. A cet égard, et pour s'inscrire dans le respect du cadre législatif, le PLUi a fait le choix de maintenir en zone constructible les hameaux les plus densément construits ; les autres groupements d'habitation, excentrés du bourg et faiblement bâti, ont dès lors été classés en zone A ou N, car ils sont davantage constitutifs d'un espace rural, plutôt qu'urbain. En tout état de cause, au sein des zones A et N, la gestion des constructions existantes est autorisée et permettra leur évolution ainsi que la construction d'annexes et de piscines. En revanche, ne s'agissant pas de secteurs prioritaires de développement pour le territoire, les nouvelles constructions autres que nécessaires aux exploitations agricoles et forestières sont interdites.
-----	-------------------	--	--	---

R123	ST-QUENTIN DE BARON	Monsieur [REDACTED] intervient au nom de sa grand-mère, Madame [REDACTED]. Il demande que les parcelles AD 973, 398 et 983 soient de nouveau déclarées constructible.	Les trois parcelles sont classées dans le projet de PLUi -HD en zone naturelle. Toutefois elles sont cernées par une zone UCb et UHb. Cette requête mérite d'être analysée.	Demande non recevable. Au regard du potentiel foncier en densification encore très important sur la commune, ajouté à une forte problématique liée à l'insuffisance de la ressource en eau potable sur l'ensemble du secteur couvert par le syndicat d'Arveyres, il n'est pas possible d'apporter une réponse positive à cette demande. L'ensemble des parcelles concernées représentant par ailleurs plus de 5000m², une OAP serait nécessaire en parallèle de son classement en zone constructible (nécessité de fixer des règles de densité et d'organisation urbaine au regard de la superficie). Cette dernière renvoie à l'obligation de procéder à des inventaires écologiques préalables, qu'il n'est plus possible de réaliser à ce stade de la procédure. La demande pourra être réexaminée lors d'une prochaine révision du PLUi, et après que le syndicat des eaux d'Arveyres ait procédé aux travaux nécessaires sur le réseau AEP.
C133	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Défavorable au fait que les parcelles 361, 363, 364 et 905 et une partie de la 362 passe en zone A donc inconstructibles. Sur PLU actuel en zone UB donc constructibles. Actuellement projet de vente du terrain 2 cités bordent le terrain : Cité de la Forge et Cité des Grandes Versennes et côté Est présence de maisons anciennes Ces parcelles deviendront les seules non constructibles au milieu des autres Personne malade qui ne peut entretenir le terrain	M. [REDACTED], comme Mme [REDACTED] s'étonnent de cette modification radicale du projet urbain de la Cne et CALI. Comment s'affranchir d'un foncier aussi urbain et central ? Sauf contraindre un développement communal...Ce choix demande une explication et justification par la CALI	Demande non recevable car la présence de zones humides dans le secteur oblige à un déclassement vers des espaces non constructibles, en respect des dispositions du SAGE Isle-Dronne qui interdit toute destruction de zone humide. De surcroît, rendre constructibles les parcelles concernées conduirait à une urbanisation en second voire troisième rang par rapport à la voie publique, ce qui est contraire aux obligations de la loi Climat et Résilience (obligation de réduction de la consommation des espaces au moins par 2 par rapport à la dernière décennie).
R117	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	ZA312-ZA313 - passées en zone N demande constructibilité pour changement de destination	A examiner	Demande non recevable. Le changement de destination obtenu par l'administré pour un bâtiment situé en zone N ne justifie pas son passage en zone constructible.

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@62	LALANDE DE POMEROL	La Famille [REDACTED] demande la révision du zonage du PLUi sur le secteur de Brouard à Lalande-de-Pomerol afin de réintégrer ses parcelles (lots A et B) en zone urbanisée (Udb). Historiquement classées constructibles et dotées de tous les réseaux (eau, assainissement, électricité, accès carrossables), ces parcelles forment un ensemble bâti et habité conforme à la définition d'une zone urbaine (art. L151-8 du Code de l'Urbanisme). Le déclassement proposé apparaît incohérent et injustifié, d'autant que des terrains voisins agricoles sont classés constructibles. Cette situation crée une inégalité de traitement et dévalorise les biens concernés. Appuyée sur des éléments factuels (permis de construire valide, réseaux existants, absence de contraintes environnementales), la demande vise à rétablir la cohérence et l'équité du zonage, dans un esprit de dialogue et de respect.	Pourrait s'accompagner pour l'lot A d'un PROJET URBAIN sous réserve que l'ensemble des réseaux permette l'urbanisation en 2AU.	Demande non recevable. Les parcelles concernées sont pour partie plantées en vignes, et s'inscrivent au sein d'une appellation protégée de grande qualité. Leur proximité avec quelques habitations, rendues possibles à une période ancienne où les documents d'urbanisme étaient moins contraints - en particulier les cartes communales - n'est plus une justification suffisante aujourd'hui pour les maintenir en zone constructible. Pour rappel, la loi Climat et Résilience d'août 2021 a considérablement renforcé les contraintes en matière de développement urbain, ne particulier dans les territoires ruraux. De surcroît, la Chambre d'agriculture de la Gironde ainsi que l'INAO sont également très attentifs au maintien du plus grand nombre d'espaces agricoles, en particulier sur des terroirs de la qualité de Lalande de Pomerol. Enfin, au regard des besoins de développement de la commune, ce secteur n'apparaît pas comme un secteur prioritaire de développement. La demande pourra être réexaminée lors d'une prochaine révision du PLUi. En tout état de cause, les éventuelles autorisations d'urbanisme accordées préalablement à l'arrêt du projet de PLUi, ne peuvent pas être remises en cause pendant leur délai de validité.
@64	ABZAC	Commune de Abzac Double avec l'observation @10 demande de changement de destination suite à un local commercial qui est dans la continuité de ma maison	La commission d'enquête s'étonne que cette demande n'ait pas été retenue. Elle recommande qu'un réexamen soit effectué par la CALI et émet un avis favorable à un changement de destination.	Même réponse que pour l'observation @10 car même demande.

C79	LIBOURNE	Commune de LIBOURNE: Mr [REDACTED] demande que ses parcelles [REDACTED] N° 33 et 34 (zonage protection surfacique au titre de l'article L159-19 parc et jardin) soient constructibles. Tout particulièrement la partie de la parcelle 34 non construite actuellement.	Zonage Ap ne semble pas cohérent . Aucun enjeu agricole méritant un classement en Ap. A examiner par la CALI. Avis favorable pour un classement UCb	Demande non recevable. La parcelle BX33 est actuellement en zone A dans le PLU communal, tandis qu'elle devient constructible dans le projet de PLUi, ce qui va dans le sens de la demande de l'administré. Toutefois, compte-tenu de la qualité paysagère des lieux, la protection surfacique inscrite sur le couvert végétal existant est parfaitement justifiée. Si la parcelle BX34 n'avait pas été maintenue en zone A, elle aurait dû de la même manière faire l'objet d'une extension de la protection paysagère, compte-tenu des caractéristiques du couvert végétal tout aussi remarquable.
C118	ST-MARTIN DU BOIS	Conteste le reclassement de La parcelle WC149/152, alors qu'elle était précédemment classée en zone AU. Elle constitue une véritable dent creuse, dont la constructibilité permettrait de compléter le tissu urbain existant de manière cohérente. Demande donc le réexamen du zonage et le rétablissement de la constructibilité de cette parcelle.	La commission d'enquête s'interroge sur le zonage "A" de l'ensemble de ce hameau, alors que les autres sont en "Udb" ..Demande à la CALI un examen attentif de cette requête et observation de la commission.	Même réponse que pour l'observation O49 car même demande.
C134	VAYRES	Demande de classement en arbre remarquable de 2 chênes situés sur la parcelle AL 102 conformément à l'article L 112-1 et suivants du Code de l'Environnement - âge : plus que centenaire- espèce : chêne pédonculé- hauteur : semble entre 15 et 20m- semble en excellent état sanitaire, isolés, en milieu ouvert type prairieintérêt paysager et écologique Cette inscription garantirait qu'aucun travaux ou constructions ne mette en danger ces arbres exceptionnels	Arbres compris dans une protection surfacique sur le PLU actuel et repris au PLUi	Demande recevable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		ST-SEURIN SUR L'ISLE	Défavorable au fait que les parcelles 361, 363, 364 et 905 et une partie de la 362, passe en zone A donc inconstructibles. Sur PLU actuel en zone UB donc constructibles. Actuellement projet de vente du terrain 2 cités bordent le terrain : Cité de la Forge et Cité des Grandes Versennes et côté Est présence de maisons anciennes Ces parcelles deviendront les seules non constructibles au milieu des autres Personne malade qui ne peut entretenir le terrain	M. [REDACTED], comme Mme [REDACTED], s'étionnent de cette modification radicale du projet urbain de la Cne et CALI. Comment s'affranchir d'un foncier aussi urbain et central ? Sauf contraindre un développement communal...Ce choix demande une explication et justification par la CALI	3	Même réponse que pour l'observation C133 car même demande.
@75		ST-QUENTIN DE BARON	SAINT QUENTIN DE BARON L'intéressée souhaite savoir si le propriétaire d'une parcelle issue d'une division de parcelle UHb est autorisé à y construire un logement, ou bien si le zonage UHb interdit toute construction lorsqu'il n'existe pas déjà de bâti sur la parcelle initiale ?	UHb : Zone urbaine existante mais d'urbanisation limitée (extension, annexe et piscine seules autorisées) au regard de contraintes ou nuisances existantes : ruissellement, remontées de nappes, etc...	3 Au sein des zones UH, des restrictions à la constructibilité sont données pour tenir compte d'une situation géographique à l'écart des principales zones urbaines, ou au regard de la présence de risques, nuisances ou contraintes diverses existantes (ruissellement, insuffisance des réseaux, etc...). Pour l'une ou l'autre de ces raisons, au sein des zones UH, la gestion des constructions existantes <u>à la date d'approbation du PLU</u> est seulement autorisée (extension mesurée de la construction principale existante, construction d'annexe et piscine en lien avec la constructions principale existante) . En ce sens, une parcelle non bâtie, située au sein d'une zone UH, n'est pas constructible.	

E83	ARVEYRES	ARVEYRES reclassement de parcelle ZL287 de Ap en UCc et rattachement au lotissement en UCc Sa parcelle jouxte un lotissement en UCc et est enclavée entre ce lotissement et le bassin de rétention du lotissement. De plus elle est traversée par la canalisation des eaux usées du lotissement. La parcelle est partiellement en zone inondable mais, d'après une étude de profils altimétriques, faiblement inondable.	Parcelle Ap, partiellement en zone bleu PPRI. Enclavée entre lotissement UCc, bassin de rétention et zone UHb. Mérite d'être examinée	3 Demande non recevable. La parcelle concernée est située dans un secteur périphérique de la commune, relativement éloigné du bourg. La dite parcelle n'est pas enclavée entre le lotissement existant et son bassin de rétention : elle est située à côté du bassin de rétention et à l'extérieur du lotissement, au début d'une vaste zone naturelle. Au regard de l'esprit des lois, obligeant à la réduction de la consommation de l'espace et au recentrage du développement au plus près des centres-villes et centres-bourg, la parcelle concernée apparaît en contradiction avec les objectifs législatifs, et notamment avec la loi Climat et Résilience. De surcroît, les problématiques importantes liées à la ressource en eau sur la commune, comme sur l'ensemble de celles couvertes par le syndicat d'Arveyres, n'autorisent pas, en l'état, la possibilité de continuer un développement urbain dans ce secteur de la commune.	Demande non recevable. La parcelle concernée est située dans un secteur périphérique de la commune, relativement éloigné du bourg. La dite parcelle n'est pas enclavée entre le lotissement existant et son bassin de rétention : elle est située à côté du bassin de rétention et à l'extérieur du lotissement, au début d'une vaste zone naturelle. Au regard de l'esprit des lois, obligeant à la réduction de la consommation de l'espace et au recentrage du développement au plus près des centres-villes et centres-bourg, la parcelle concernée apparaît en contradiction avec les objectifs législatifs, et notamment avec la loi Climat et Résilience. De surcroît, les problématiques importantes liées à la ressource en eau sur la commune, comme sur l'ensemble de celles couvertes par le syndicat d'Arveyres, n'autorisent pas, en l'état, la possibilité de continuer un développement urbain dans ce secteur de la commune.
O85	ST-CIERS D'ABZAC	Jusqu'ici en "UA". Conteste classement de la totalité des 2 parcelles en 2AU. Accepte pour arrière des terrains, mais demande UDa ou UCc pour partie sur route.	Demande naturelle ...Parait acceptable, pour 1 parcelle, côté rue en UCc. Autre possibilité, classement en 1AU de cet ensemble pour une opération globales (4/5 lots ?). A examiner par la CALI.	3 Demande non recevable. Au regard des besoins d'ores et déjà couverts pour la commune au travers de son potentiel encore disponible dans le bourg notamment, et compte-tenu de l'importance du foncier concerné qui représente près de 6000m², il n'est pas envisageable de reclasser la zone en 1AU. Son ouverture à l'urbanisation porterait atteinte à un espace naturel, aujourd'hui fortement boisé, et les inventaires écologiques qui seraient rendus nécessaires pour vérifier l'absence d'enjeux environnementaux ne sont plus réalisables à ce stade de la procédure. La demande pourra être réexaminée lors d'une prochaine procédure de révision du PLU.	Demande non recevable. Au regard des besoins d'ores et déjà couverts pour la commune au travers de son potentiel encore disponible dans le bourg notamment, et compte-tenu de l'importance du foncier concerné qui représente près de 6000m², il n'est pas envisageable de reclasser la zone en 1AU. Son ouverture à l'urbanisation porterait atteinte à un espace naturel, aujourd'hui fortement boisé, et les inventaires écologiques qui seraient rendus nécessaires pour vérifier l'absence d'enjeux environnementaux ne sont plus réalisables à ce stade de la procédure. La demande pourra être réexaminée lors d'une prochaine procédure de révision du PLU.
O87	LIBOURNE	Demande évolutions du règlement en termes de retrait/voie et hauteurs bâtiment : 8 m de hauteur intérieur du volume / 7 et 3m actuellement). Ou changement zonage en "UX"	-	3 Même réponse que l'observation @646 car même demande.	Même réponse que l'observation @646 car même 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



ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

			Interrogation pertinente. En effet "Uhb" ne permet aucune habitation sur cette parcelle nue. Alors que comptabilisée en "urbaine" ...	Parcelle située à Saint-Médard de Guizières et non à Saint-Seurin sur l'Isle. Demande non recevable. Cette parcelle est insérée au sein d'un tissu bâti classé en totalité en zone Uhb. Bien que non construite, elle ne peut faire l'objet d'un classement spécifique, car il n'est pas possible, d'un point de vue réglementaire, de faire du droit à la parcelle.
089	ABZAC	En "N" Demande le changement de destination d'une partie (commerce) du bâtiment qui est aussi son habitation. Ne comprends pas le "refus" donné	Paraît totalement en accord avec les limitation décrites au 51.11 p215 du règlement. Ne comprends pas le "refus" apporté à sa demande ...	Même réponse que pour l'observation @10 car même demande.
090	ST-SEURIN SUR L'ISLE	Avant en "U" Projet et dépot PC en 12/2024 en "sursis à" En continuité de Uhb qu'il conteste et demande "UDb" pour tout le secteur et parcelle ZE 60	Le classement en Uhb (a) a pour réelle mission de "bloquer" le développement urbain, peu maîtrisé. On peut s'interroger sur le caractère (pouvant apparaître "arbitraire" du zonage Uhb/UDb. Peut-être insuffisamment expliqué.	3 Demande non recevable. Au regard des obligations renforcées du fait des lois récentes, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain et d'obligation de recherche de densification au plus près des centralités urbaines, la parcelle concernée ne fait pas partie d'un secteur considéré prioritaire en termes de développement. De plus, au regard d'une localisation plutôt excentrée, de la typologie du parcellaire existant ou de la présence de certains risques ou contraintes (ruissellement des eaux de pluie, capacité des réseaux, etc.), le classement en zone Uhb se justifie pour assurer une stabilisation urbaine du secteur ; pour la parcelle ZE 60 comme pour les parcelles voisines.
096	ST-QUENTIN DE BARON	Monsieur [REDACTED] intervient au nom de sa grand-mère, Madame [REDACTED] Il demande que les parcelles AD 973, 398 et 983 soient de nouveau déclarées constructibles.	Les trois parcelles sont classées dans le projet de PLUi -HD en zone naturelle. Toutefois elles sont cernées par une zone UCb et Uhb. Cette requête mérite d'être analysée.	3 Même réponse que pour l'observation R123 car même demande.

O97		IZON	Les deux interlocuteurs ont exprimé le souhait que la parcelle AY 159 soit reclassée en zone constructible. Il est à noter que la parcelle AY 161 se situe actuellement en zone UCD.	Cette demande n'est pas incohérente.	3	Demande non recevable. Au regard de la problématique liée à l'insuffisance de la ressource en eau potable sur la commune, il est nécessaire de réduire le potentiel constructible sur l'ensemble des communes desservies par le syndicat d'Arveyres, dans l'attente des travaux à réaliser par le syndicat des eaux qui permettront de revenir dans des autorisations de prélèvements acceptables. A cet égard, la délimitation des zones urbaines a tenu compte de la réalité de l'occupation du sol et s'est attachée à limiter le contour des zones au plus près de l'existant.
@93		GUITRES	Souhaite que ses parcelles AB78 et AB79, classées AU au PLU, proposées N au PLUi repasse zone à vocation urbaine ou à urbaniser. Motivations : - situé au c?ur d'un tissu urbain , continuité immédiate du centre-bourg. Jouxte une parcelle restée constructible, contact direct avec des propriétés bâties et occupées, accès direct à la voirie communale, desservi par l'ensemble des réseaux publics, aucune contrainte environnementale majeure (ni PPR ni périmètre de protection écologique spécifique). - Reclassement en contradiction avec objectifs PLUi : bloque une opportunité de densification raisonnée au sein d'un secteur déjà équipé et intégré à la trame urbaine, favorise paradoxalement une extension urbaine vers le nord, sur des zones actuellement non bâties et moins bien desservies, contribuant ainsi à l'étalement urbain et fragilise la cohérence urbaine du centre-bourg (discontinuité artificielle entre des parcelles voisines relevant du même environnement mais soumises à des réglementations opposées).	Parcelle au centre d'un espace urbanisé avec accès et réseaux. À proximité de l'OAP abritant des espèces protégées et une ZH et que LA CALI envisage de réduire.Mérite d'être étudiée	3	Demande recevable, qui sera prise en compte.

5 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

		Souhaite que ses parcelles AB78 et AB79, classées AU au PLU, proposées N au PLUi repasse zone à vocation urbaine ou à urbaniser. Motivations : - situé au cœur d'un tissu urbain , continuité immédiate du centre-bourg. Jouxte une parcelle restée constructible, contact direct avec des propriétés bâties et occupées, accès direct à la voirie communale, desservi par l'ensemble des réseaux publics, aucune contrainte environnementale majeure (ni PPR ni périmètre de protection écologique spécifique). - Reclassement en contradiction avec objectifs PLUi : bloque une opportunité de densification raisonnée au sein d'un secteur déjà équipé et intégré à la trame urbaine, favorise paradoxalement une extension urbaine vers le nord, sur des zones actuellement non bâties et moins bien desservies, contribuant ainsi à l'étalement urbain et fragilise la cohérence urbaine du centre-bourg (discontinuité artificielle entre des parcelles voisines relevant du même environnement mais soumises à des réglementations opposées). Projet déplacement doux entre le centre-ville et la plaine des sports	Parcelle au centre d'un espace urbanisé avec accès et réseaux. À proximité de l'OAP abritant des espèces protégées et une ZH et que LA CALI envisage de réduire.Mérite d'être étudiée		Même réponse que pour l'observation @93 car même demande.
@94	GUITRES			3	
O105	ST-SAUVEUR DE PUVNORMAND	Terrain en face du "Centre bourg" en Ucc. Argument de conforter le centre entendable. Projet proposé cependant peu "urbain" . Zonage en UDb répondrait à requête. Proposerais en "1AU" pour projet "dirigé" !		3	Demande irrecevable. La parcelle, faisant partie d'une vaste coulée verte, couvre à elle seule une superficie de 3,4 ha, dont le classement en zone constructible, dépasserait de très loin les besoins de développement de la commune, et remettrait en cause l'économie générale du projet de PLUi,, au regard d'une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

@113	SAVIGNAC DE L'ISLE	Demande de classement en constructible de : - Parcelles B177 et 178 en continuité de notre parcelle B 179 ou se situe la maison familiale - Parcelles B 176. B 175 . B 174 . B 173. B 180. B 181 pour donner aux enfants et petits-enfants la possibilité de construire dans le village familial.	Urbanisation 177 et 178 comblerait une dent creuse, Mérite d'être étudiée. Autres parcelles constituent vaste ensemble constitutive d'un projet à terme.	3	Demande non recevable. L'ensemble des parcelles concernées représentent un potentiel foncier de grande superficie, faisant partie d'un ensemble naturel plus vaste, et dont la mise en constructibilité serait en contradiction avec l'esprit des lois, en particulier la loi Climat et Résilience. Pour rappel, il est demandé aux auteurs des PLU de limiter l'étalement urbain et de lutter contre la régression des espaces naturels et agricoles. De plus, les besoins de développement de la commune sont d'ores et déjà couverts par le potentiel de densification existant au sein des zones urbaines existantes.
@122	LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Cette observation est un doublon avec la R556 <table><tbody><tr> <td>Demande la constructibilité de la parcelle AC107 classée N (Np en bordure Ouest) . Parcelle en bordure de la VF, historiquement constructible mais passée en N au PLU actuel. Classement justifié par courrier du maire (28 aout 2021). Environnement urbanisé UDa ou UDb avec également des constructions en N à !\"Est</td></tr></tbody></table>	Demande mérite d'être étudiée du fait de son environnement urbanisé	3	Même réponse que pour l'observation R556 car même demande.

6 ENQUETE PUBLIQUE

Requêtes déposées lors de l'enquete publique

Réponses de la CALI

@137	Particulier	SAVIGNAC DE L'ISLE	Demande l'extension de constructibilité de la parcelle B 525q située [REDACTED] Compte tenu de la situation, de la topographie, de l'accès, de la proximité des réseaux d'eau et edf Souhait de détacher 2 lots de terrain à bâtir	Parcelle de 8650m² mitoyenne d'un secteur UDb en limite PPRIQuelle réponse peut apporter la CALI à cette demande ?	Demande non recevable. Pour rappel, la commune de Savignac-sur-l'Isle dispose d'une carte communale approuvée en 2007. En ce sens, les choix établis lors d'un document d'urbanisme qui date de bientôt 20 ans sont aujourd'hui en contradiction avec l'ensemble des lois qui ont été votées au cours de 2 dernières décennies, en particulier sous l'angle de l'obligation de réduire la consommation de l'espace. A cet égard, le PLUi, qui à vocation à se substituer à l'ensemble des documents d'urbanisme existants sur le territoire intercommunal, a dû procéder à une refonte de ces derniers, pour s'inscrire dans le respect du cadre législatif en vigueur en 2025. De ce fait, le choix a été fait, pour un équilibre territorial global, de maintenir en zone constructible dans les communes les plus rurales, les hameaux et secteurs les plus agglomérés en délimitant le contour des zones constructibles au plus près de l'existant. La parcelle concernée est située en dehors des zones maintenues constructibles à Savignac-de l'Isle, et son ouverture à l'urbanisation n'est pas justifiée au regard des besoins de développement de la commune, déjà couverts, par le projet de PLUi.
R163		LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	Demande constructibilité partielle ZH 352 pour permettre à ses enfants de construire une maison. Parcelle située en A dans le prolongement direct d'une zone UDb.	Parcelle A - Prolongement d'une zone UDb urbanisée. Route à proximité (réseaux). A étudier	3 Demande non recevable. La parcelle est située en périphérie éloignée du centre-bourg, en fin de secteur construit et à l'interface des vastes espaces naturels et forestiers qui recouvrent la partie Est du territoire communal. Son ouverture à l'urbanisation s'inscrirait dans la poursuite du développement linéaire existant le long de la voie, en contradiction avec l'esprit des lois. De surcroît, la problématique d'alimentation en eau potable sur la commune ne permet pas de donner une réponse favorable à cette demande, qui pourra être réexaminée lors d'une prochaine révision du PLUi, et après la réalisation des travaux de mise aux normes du réseau d'AEP, programmés par le syndicat des eaux.