

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (CALI)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A L'ÉLABORATION DU PLUi-HD ET À L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Rapport de la Commission d'enquête

Enquête publique réalisée du 29 septembre au 7 novembre 2025

Remis le 22 Décembre 2025

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005SEP-DE

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
1.1 Préambule	6
1.2 Objet de l'enquête publique	6
1.2.1 L'élaboration du PLUi-HD	6
1.2.2 L'abrogation des Cartes Communales	7
1.3 Cadre législatif et réglementaire	7
1.3.1 Une enquête publique pour deux procédures	7
1.3.2 Plusieurs délibérations préalables	8
1.4 Composition du dossier d'enquête publique	8
1.4.1 Projet de PLUi-HD	9
1.4.2 Dossier d'Abrogation des Cartes Communales	11
1.5 Le projet.....	12
1.5.1 Le PLUi-HD.....	12
1.5.2 Les Cartes Communales	25
1.6 Programmes d'Orientation et d'Actions (POA).....	30
1.7 Déroulement de la procédure d'élaboration et bilan de la concertation	31
1.7.1 Organisation de la concertation.....	31
1.7.2 Mise en Œuvre des Moyens de Concertation	31
1.7.3 Bilan et Analyse des Résultats	32
1.7.4 Enseignements Tirés de la Concertation	32
1.8 Avis du 23 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et réponse la CALI	33
1.9 Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses de la CALI	35
1.9.1 Plan local d'urbanisme - Habitat et Déplacements (PLUI-HD).....	35
1.9.2 Cartes Communales.....	46
1.10 Appréciation de la Commission d'enquête sur les dossiers PLUi-HD et Abrogation des Cartes Communales.....	46
1.10.1 Dossier PLUi-HD.....	46
1.10.2 Dossier d'abrogation des Cartes Communales	48
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	48
2.1 Préparation de l'enquête publique avec la CALI	48
2.1.1 Entretien avec les élus, responsables urbanisme et secrétaires de mairie.....	49
2.1.2 Organisation interne de la Commission d'enquête.....	49
2.2 Information du Public (annexe 7).....	50

2.3 Registre dématérialisé.....	51
2.4 Lieux de dépôt des dossiers et registre d'enquête, date et lieux de permanence.....	51
2.5 Condition d'accès au public.....	52
2.6 Clôture de l'enquête.....	53
3. Analyse des contributions	53
3.1 Généralités	53
3.1.1. Participation du public.....	53
3.1.2. Modes de dépôt des contributions	54
3.1.3. Répartition géographique	54
3.1.4. Nature des observations.....	55
3.1.5. Méthode de traitement.....	55
3.1.6. Classement thématique	55
3.2 Traitement des observations du public.....	56
3.2.1 Procédure et Organisation.....	56
3.2.2 Règlement.....	56
3.2.3 Zonage et demande de constructibilité	57
3.2.4 OAP et Projet urbain.....	58
3.2.5 Patrimoine	59
3.2.6 Changement de destination	59
3.2.7 Emplacements Réservés.....	60
3.2.8 STECAL.....	60
3.2.9 Cartes Communales.....	61
3.2.10 Economie, ressources et énergie.....	61
3.2.11 Environnement et paysage	64
3.2.12 Mobilité	65
3.2.13 Risques et nuisances.....	65
3.2.14 Autres et Hors champ de l'enquête	65
3.3 Traitement des questions de la Commission.....	66
3.3.1 Règlement graphique.....	66
3.3.2 Règlement écrit	67
3.3.3 Ressources en eau et assainissement.....	68
3.3.4 OAP Habitat	69
3.3.5 OAP Economie.....	70
3.3.6 Risque incendie de forêt :	71

3.3.7 Energie	71
4. Synthèse par la Commission	72

Pièces annexées au Rapport d'enquête

1. Désignation de la Commission d'enquête
2. Arrêté 2025-598 Organisation de l'enquête publique unique
3. Avis d'enquête publique unique
4. Délibération communautaire 202109-215 Prescription PLUi-HD
5. Délibération communautaire 202502-003 Arrêt PLUi-HD
6. Délibération communautaire 202505-111 abrogation Cartes Communales
7. Information du public
8. Synthèse des avis des PPA et PPC et réponses de la CALI
9. Synthèses de l'avis de la DDTM (Note technique) et réponses de la CALI
10. Synthèse des remarques des communes et des réponses de la CALI
11. Procès-verbal de la réunion du 5 novembre 2025 de la CDPENAF
12. Procès-verbal de synthèse de la Commission d'enquête
13. Mémoire en réponse de la collectivité
14. Grille de synthèse des contributions du public et des réponses de la Collectivité (fichier numérique)

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

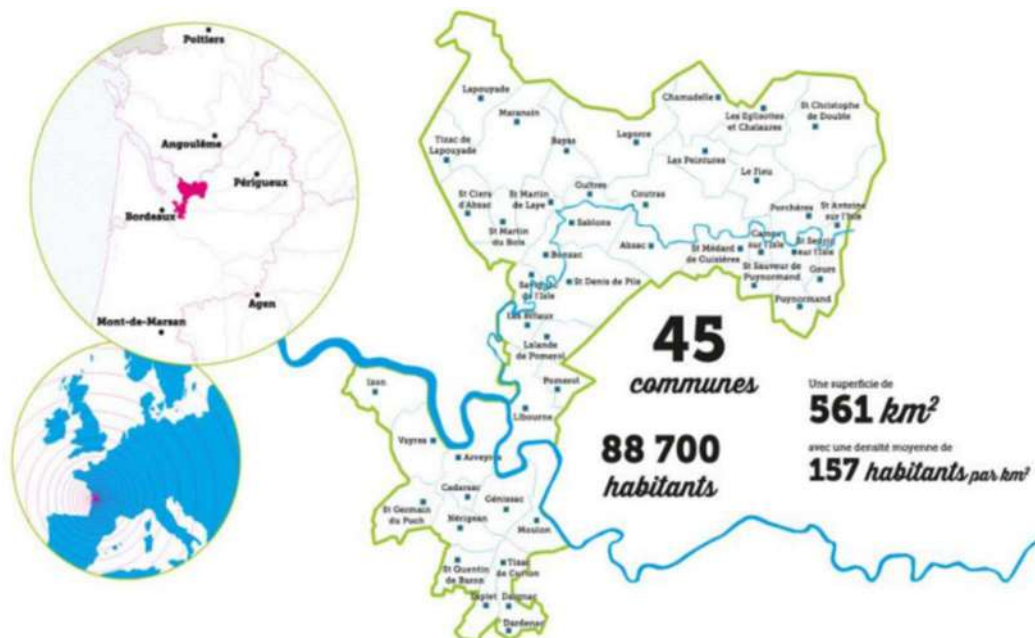
1.1 Préambule

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Au cœur de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais regroupe **45 communes**, s'étend sur **561 km²** et comptait **92 148 habitants** en 2021.

Elle développe des projets structurants pour l'aménagement et l'attractivité du territoire, tout en assurant des services de proximité à la population.

La CALI est représentée par son Président, **M. Philippe Buisson**. Elle exerce notamment la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en tant que maître d'ouvrage du PLUi-HD et également d'**Autorité Organisatrice de la présente enquête publique**.



1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique en cours revêt un caractère **unique** et porte sur deux volets indissociables : l'élaboration du PLUi-HD ainsi que l'abrogation des Cartes Communales.

1.2.1 L'élaboration du PLUi-HD

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération du Libournais a pour objet de définir les règles d'occupation et d'utilisation des sols. Il s'articule autour de plusieurs orientations majeures :

- préserver et valoriser les espaces agricoles, forestiers et naturels,
- protéger l'environnement et le paysage,
- intégrer la prévention des risques et limiter les nuisances,
- encourager le renouvellement urbain et accompagner un développement maîtrisé,
- organiser les mobilités et définir les principes de fonctionnement urbain du territoire.

1.2.2 L'abrogation des Cartes Communales

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais présente actuellement une situation hétérogène en termes de réglementation d'urbanisme :

- 29 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme,
- 10 communes sont encore dotées d'une Carte Communale,
- 6 communes relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cette diversité rend nécessaire l'unification des règles d'urbanisme afin d'assurer une meilleure lisibilité pour les habitants et apporter une cohérence d'ensemble du développement du territoire, à l'échelle intercommunale.

On rappellera que **les Cartes Communales** sont des documents d'urbanisme, élaborés par les communes, caractérisées par une **procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé**. Elles permettent d'assouplir certaines des contraintes induites par le règlement national d'urbanisme (RNU), règlement qui s'applique, par défaut, à toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme. L'approbation du futur PLUi implique donc nécessairement l'abrogation des Cartes Communales actuelles, deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur sur une même commune.

C'est cette **procédure d'abrogation qui est ici conduite, en parallèle au PLUi**, dans le cadre d'une enquête publique unique.

La démarche engagée ici vise à unifier l'ensemble des documents existants au sein d'un **PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat et Déplacement)**. Ce document stratégique permettra d'assurer une gestion homogène et partagée de l'aménagement du territoire, tout en respectant les orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais**, approuvé en 2016, mis en révision et prochainement en enquête publique.

1.3 Cadre législatif et réglementaire

1.3.1 Une enquête publique pour deux procédures

Le projet qui concerne deux procédures distinctes donne lieu à une enquête publique unique organisée selon l'article L. 123-6 du Code de l'environnement : « *I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique ... et dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ».

Pour ce qui concerne **le projet de PLUi**, l'article L. 153-19 Code de l'urbanisme soumet le projet arrêté à une enquête publique, qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Concernant **l'abrogation des Cartes Communales** et conformément à la jurisprudence, un PLUi ne peut entrer en vigueur que si les Cartes Communales existantes sont préalablement abrogées. Le principe du parallélisme des formes impose que la même enquête publique porte simultanément sur l'approbation du PLUi et sur l'abrogation des Cartes Communales. **La**

délibération du Conseil communautaire validera donc ces deux décisions conjointement, avant transmission au Préfet.

A l'issue de cette enquête unique, la Commission d'enquête rédigera un Rapport d'enquête commun aux 2 procédures, accompagné d'une Conclusion et Avis, pour chacune des procédures (PLUi-HD et abrogation des Cartes Communales)

1.3.2 Plusieurs délibérations préalables

Par délibération en date du **23 septembre 2021**, la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) **a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal** valant Programme local de l'Habitat et Plan de mobilité (PLUi-HD). [Annexe 4](#)

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) **a été débattu le 25 septembre 2024** en Conseil Communautaire, puis au sein des conseils municipaux.

Par délibération en date du **12 février 2025**, le **Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi HD** et a tiré le bilan de la concertation (le dossier complet a été joint au dossier soumis à enquête). [Annexe 5](#)

Par délibération en date du **21 mai 2025**, le **Conseil Communautaire a prescrit l'abrogation des Cartes Communales** des communes de : Bayas, Bonzac, Maransin, Puynormand, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Martin du Bois, Saint-Martin de Laye, Savignac sur l'Isle, Tizac de Curton et Tizac de Lapouyade. [Annexe 6](#)

La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) a été effectuée dans le temps réglementaire ainsi que la consultation des communes membres, des EPCI et communes limitrophes sur le projet de PLUi arrêté.

Concernant l'abrogation des Cartes Communales, les trois PPA obligatoires (DDTM, CDPENAF et Chambre de l'Agriculture) ont été consultées.

Par décision n°E25000122/33 du 28 juillet 2025 du Tribunal Administratif de Bordeaux, une Commission d'enquête a été constituée, composée de : M. Christian VIGNACQ (Président), de M. Sylvain BARET (membre titulaire), Mme Carola GUYOT-PHUNG (membre titulaire), M. Christian MARCHAIS (membre titulaire), de Mme Laurie SOULARD (membre titulaire) et Mme Céline PADIAL (membre suppléante).

Par **arrêté n° 2025-598 du 29 août 2025**, le **Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique** sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), ainsi que sur le projet d'abrogation des 10 Cartes Communales en vigueur sur le territoire. [Annexe 2](#)

Le projet de PLUi est accompagné d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme et à ce titre, a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), qui a été joint au dossier soumis à enquête.

1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête d'élaboration du PLUi-HD et d'abrogation des Cartes Communales comprend plus de 7 840 pages et se décline comme suit.

1.4.1 Projet de PLUi-HD

Le dossier d'élaboration du PLUi-HD se compose de :

0.0 Bilan de la concertation

1.0 Rapport de présentation

Tome 1 : Diagnostic

Annexe 1 : Etude de Densification

Annexe 2 : Identification des bâtiments pouvant changer de destination

Tome 2 : Etat Initial de l'Environnement

Annexe 3 : Inventaires écologiques

Tome 3 : Explications du Projet et justifications des choix

Tome 4 : Incidences / Mesures / Indicateurs

Tome 5 : Résumé Non Technique

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3.0 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

3.1 OAP sectorielles Habitat

3.2 OAP sectorielles Économie et Équipement

4.0 Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

4.1 POA Habitat

4.2 POA Déplacements

5.0 Plans de zonage

PLUi HD LA CALI Règlement graphique

Tableau des sections et communes

5.1 - Plan global	5.17 - Gours	5.33 - Saint-Christophe-de-Double
5.2 - Abzac	5.18 - Guîtres	5.34 - Saint-Ciers-d'Abzac
5.3 - Arveyres	5.19 - Izon	5.35 - Saint-Denis-de-Pile
5.4 - Bayas	5.20 - Lagorce	5.36 - Saint-Germain-du-Puch
5.5 - Les Billaux	5.21 - Lalande-de-Pomerol	5.37 - Saint-Martin-de-Laye
5.6 - Bonzac	5.22 - Lapouyade	5.38 - Saint-Martin-du-Bois
5.7 - Cadarsac	5.23 - Libourne	5.39 - Saint-Médard-de-Guizières
5.8 - Camps-sur-l'Isle	5.24 - Maransin	5.40 - Saint-Quentin-de-Baron
5.9 - Chamadelle	5.25 - Moulon	5.41 - Saint-Sauveur-de-Puynormand
5.10 - Coutras	5.26 - Nérigeau	5.42 - Saint-Seurin-sur-l'Isle
5.11 - Daignac	5.27 - Les Peintures	5.43 - Savignac-de-l'Isle
5.12 - Dardenac	5.28 - Pomerol	5.44 - Tizac-de-Curton
5.13 - Les Églisottes-et-Chalaures	5.29 - Porchères	5.45 - Tizac-de-Lapouyade
5.14 - Espiet	5.30 - Puynormand	5.46 - Vayres
5.15 - Le Fieu	5.31 - Sablons	
5.16 - Génissac	5.32 - Saint-Antoine-sur-l'Isle	

6.0 Règlement écrit

PLUi HD LA CALI Règlement écrit

7.0 Dossier d'Annexes

7.1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

7.1.1 Liste des SUP

7.1.2 Plan général des SUP

7.2 Liste des Emplacements réservés

7.3 Annexes sanitaires

7.3.1 Réseau d'eau

7.3.2 Réseau électrique

7.3.3 Réseau de gaz

7.4 Risques et Nuisances

7.5 Servitudes patrimoniales

Enquête publique unique du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Libournais (33)
 et abrogation des Cartes Communales de : Bayas, Bonzac, Maransin, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Martin-de-Laye, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-de-Curton et Tizac-de-Lapouyade.

- **Rapport de la Commission d'Enquête - 22/12/2025**

Annexes au dossier du PLUi-HD arrêté – supports de présentation aux réunions publiques, Avis recueillis pendant la procédure et réponses apportées par la CALI

Annexe 001 - Supports de présentation des réunions publiques

- * Présentation du diagnostic territorial – Avril 2023
- * Présentation du projet de PADD – Juin, Juillet 2024
- * Présentation des attendus et principales conséquences du projet de PLUi-HD – Avril à juillet 2025

Annexe 002 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC) sur le projet de PLUi-HD arrêté

Avis des PPA :

INAO¹ ; Chambre d'Agriculture ; UNICEM ; Conseil Départemental de la Gironde ; Autorité Environnementale ; Lettre du Préfet de la Gironde ; Avis DDTM 33 ; GRT Gaz ; SDIS² 33 ; Pôle Territorial du Libournais – Délibération ; Pôle Territorial du Libournais – Avis ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; CDPENAF ; CRHH

Avis des PPC :

Avis CDC Latitude Nord Gironde ; Avis Carrière CDMR ; Vinci Autoroutes ; RTE

Avis des communes :

Abzac ; Arveyres ; Bayas ; Bonzac ; Cadarsac ; Camps sur l'isle ; Chamadelle ; Coutras ; Daignac ; Dardenac ; Espiet ; Génissac (Délibération du 12/03/2025, Délibération du 05/05/2025, Annexe de la délibération du 05/05/2025) ; Gours ; Guîtres (Guîtres, Annexe à la délibération) ; Izon ; Lagorce ; Lalande de Pomerol ; Lapouyade ; Le Fieu ; Les Billaux ; Les Eglisottes-et-Chalaures ; Les peintures ; Libourne (Libourne, Annexe à la délibération) ; Maransin ; Moulon ; Nérigeon ; Pomerol ; Porchères ; Puynormand ; Sablons ; Saint Antoine sur l'isle ; Saint Christophe de Double (Saint Christophe de Double, Annexe à la délibération) ; Saint Ciers d'Abzac ; Saint Denis de Pile ; Saint Germain du Puch ; Saint Martin du Bois ; Saint Martin de Laye ; Saint Médard de Guizières ; Saint Quentin de Baron ; Saint Sauveur de Puynormand ; Saint Seurin sur l'isle (Saint Seurin sur l'isle, Annexe à la délibération) ; Savignac de l'isle ; Tizac de Curton ; Tizac de Lapouyade ; Vayres.

Annexe 003 – Réponses de la CALI aux avis émis par les PPA et l'Autorité Environnementale

1- Complément technique apporté à Monsieur le Préfet – Mai 2025

Courrier et note technique de la CALI au Sous-Préfet en date du 9 mai 2025

Annexe 1 - Courrier du Préfet à la CALI en date du 23 mai 2024

Annexe 2 - Présentation du groupe de travail sur l'eau - SIEPA du Nord Libournais - février 2025

Annexe 3 - Courrier du SIAEPA Isle & Dronne à la CALI - mai 2025

Annexe 4 - Plan stratégique 2025-2035 du syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement de l'Est du Libournais

Annexe 5A - Note technique du SIAEPA Arveyres - mai 2025

Annexe 5B - Rapport de visite de la SATESE pour la station d'ARVEYRES BOURG - février 2024

Annexe 6 - Planning projet STEP Libourne - Janvier 2025

2- Note de synthèse de la CALI et annexes - septembre 2025

Réponses apportées par la CALI à l'avis de l'Etat

Tableau de réponses apportées aux avis PPA

Tableau de réponses apportées aux avis des communes

¹ INAO : Institut national de l'origine et de la qualité

² SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

Atlas des modifications envisagées aux plans de zonage avant approbation
Compléments techniques apportés par le SIAEPA Isle & Dronne - Août 2025
Bilan 2023-2025 fourni par le SIAEP d'Arveyres - Septembre 2025
Plan d'actions à horizon 2032 fourni par le SIAEP d'Arveyres - Septembre 2025

Actes de procédure

1. Prescription de l'élaboration du PLUi-HD

Délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/2021

2. Débat sur les orientations générales du PADD

Délibération du Conseil Communautaire en date du 25/09/2024

3. Bilan de la concertation et arrêté du projet de PLUi-HD

Délibération du Conseil Communautaire en date du 12/02/2025

4. Parutions réglementaires dans la presse locale

Journal Le Résistant, édition du 11 au 17 septembre 2025

Journal Sud-Ouest, édition du 12 septembre 2025

Journal Le Résistant, édition du 25 septembre au 1er octobre 2025

Journal Sud-Ouest, édition du 25 septembre 2025

Journal Sud-Ouest, édition du 30 septembre 2025

Journal Le Résistant, édition du 2 au 8 octobre 2025

1.4.2 Dossier d'Abrogation des Cartes Communales

Le dossier d'Abrogation des Cartes Communales se compose des pièces suivantes :

1. Actes de procédure

Délibération de prescription de l'abrogation des Cartes Communales en date du 21/05/2025

Courrier DDTM sur l'abrogation des Cartes Communales

2. Dossier de présentation

LA CALI Dossier de présentation Abrogation Cartes Communales

3. Annexe : Présentation des 10 dossiers des Cartes Communales

Annexe 1 Carte communale BAYAS

Commune	Rapport de présentation	Zon age	Carte PPRI	Annexes	Plan SUP	Liste SUP	Règles générales	Recommandation PPRI
BAYAS	X	X						
BONZAC	X	X	X					
MARANSIN	X	X		X				
PUYNORMAND	X	X		X	X		X	
ST ANTOINE SUR L'ISLE	X	X		X	X		X	
ST MARTIN DU BOIS	X	X		X	X		X	
ST MARTIN DE LAYE	X	X						X
SAVIGNAC SUR L'ISLE	X	X						
TIZAC DE CURTON	X	X			X	X		
TIZAC LAPOUYADE	X	X						

Pour Tizac de Curton, une Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif faisait également partie du dossier.

1.5 Le projet

1.5.1 Le PLUi-HD

1.5.1.1. *Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)*

- Le PADD définit les orientations générales de l'aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération du Libournais. Il s'articule autour de trois axes principaux.
- Environnement et cadre de vie : gestion raisonnée de l'eau et sobriété des usages ; protection et valorisation des paysages viticoles, agricoles et fluviaux ; désartificialisation et renaturation en faveur de la biodiversité et de la prévention des risques.
- Démographie et habitat : croissance démographique maîtrisée à un rythme maximal de +0,65 % par an, représentant entre 3 000 et 6 000 logements supplémentaires d'ici 2037 ; diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de différents publics (seniors, jeunes, étudiants, ménages modestes) ; promotion de la mixité sociale, requalification des centres anciens et lutte contre l'habitat précaire ; consommation foncière plafonnée à 250 hectares, dont 120 hectares destinés à l'activité économique.
- Bassins de vie et d'emplois : renforcement des pôles économiques stratégiques et appui aux pôles ruraux ; développement des mobilités durables par les gares, pôles multimodaux, réseaux cyclables et piétons, ainsi que : de nouvelles solutions de transport ; revitalisation des centralités urbaines par le logement, le commerce et les services de proximité.

Le document fixe ainsi un cadre de développement qui combine gestion des ressources, accueil de population et organisation économique et urbaine à l'échelle intercommunale.

1.5.1.2 Habitat

Tenant lieu de PLH, le rapport de présentation du PLUi-HD s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par les articles L302-1 et R302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Deuxième agglomération de la Gironde (92 605 habitants en 2021), la CALI est un territoire dynamique notamment dans les communes « pôles ». Il est divisé en 5 secteurs géographiques : Libourne (pôle principal), Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, et le secteur organisé autour de Izon/Vayres et Saint-Quentin-de-Baron).

Structure et dynamique du parc : La CALI compte **46 789 logements** (Insee, 2021), l'essentiel étant constitué de **résidences principales** (88,8 % en 2021), et caractérisé par **des grands logements** (4 et 5 pièces). La plupart sont **occupés par leurs propriétaires** (68%), plutôt âgés, quand le parc public **HLM, loge 8 % des ménages**.

Le parc est plutôt ancien, vulnérable aux effets du changement climatique et sa rénovation représente un enjeu majeur (énergie, réhabilitation), en particulier dans les bourgs. La proportion de logements vacants est légèrement supérieure à la moyenne nationale, mais elle diminue, grâce à différents dispositifs déjà mis en œuvre.

Demande de logements : La demande émane principalement des locataires du parc privé (40 %), devant les mutations dans le parc social (23 %), et de façon homogène dans les 5 communes "loi SRU"³ du territoire. **Le parc privé locatif joue donc le rôle de parc social.**

Les demandes sont motivées par un logement devenu trop petit (Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres), inadapté suite à des décohabitations (Coutras, Izon, Saint-Denis-de-Pile et Vayres) ou des raisons de handicap ou de santé (Libourne, Coutras et Saint-Denis-de-Pile), ainsi que sa cherté (Libourne, Coutras, Izon et Vayres).

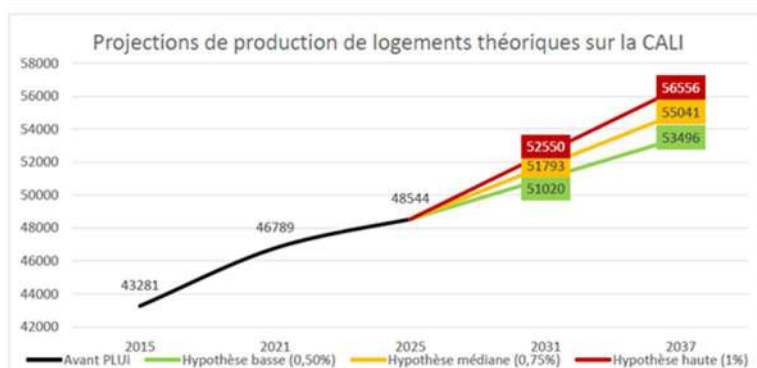
Offre de logements : 60% de l'offre HLM se situe à Libourne. Les autres communes rattrapent leur retard, mais L'effort de rattrapage reste important (excepté pour Saint-Denis-de-Pile). L'offre est globalement inadaptée à la demande (capacités financières des locataires/loyers effectifs, taille des logements/taille des ménages). **Le logement des personnes âgées, une population en augmentation, est une priorité** (maintien à domicile, nouvelles formes de logement), avec le concours des opérateurs publics et privés. Par ailleurs, des projets d'habitat inclusif sont portés par des associations. Les besoins spécifiques des jeunes (étudiants, jeunes actifs) trouvent une réponse dans différentes projets (environ 120 logements), en sus de l'offre existante (188 logements). L'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap est encouragée. Le Libournais, notamment la CALI, figure comme le territoire le mieux doté et structuré en matière d'offre tant en volume qu'en diversité, à destination des différents publics précaires grâce à un tissu d'associations expérimentées. D'autres populations appellent des solutions adaptées : les travailleurs saisonniers et les gens du voyage. Pour ces derniers, des enjeux de sédentarisation et d'accueil temporaire ont été identifiés à Saint-Ciers-d'Abzac, Sablons, Saint-Denis-de-Pile, Les Peintures, Les Billaux, et particulièrement à Les Eglisottes-et-Chalaures (20 % des résidences principales selon la municipalité).

³ Coutras, Izon, Libourne, St Denis de Pile et Vayres

Le PLUi-HD a donc pour vocation de répondre à l'ensemble de ces enjeux.

Perspectives de production de logements : A l'horizon 2037, 3 hypothèses de croissance de la population ont été retenues qui déterminent la production de logements sur la CALI entre 2025 et 2037.

	TVAM (%)	Hypothèse "basse" 0,50%	Hypothèse "médiane" 0,75%	Hypothèse "haute" 1%
Démographie	2025		94889	
	2037	100742 +5853	103790 +8901	106924 +12035
Habitat	2025		48544	
	2037	53496 +4952	55041 +6497	56556 +8012



1.5.1.3 Environnement

• Etat initial de l'environnement et des paysages

Du point de vue de l'environnement et de paysages, le territoire de **la CALI présente de nombreux atouts** : diversité et qualité des identités paysagères, un paysage façonné par la viticulture, un réseau hydrographique comme composante majeure (Dordogne, Isle, Dronne et réseau secondaire), une richesse environnementale (zonage de protection et d'inventaire de nombreux espaces naturels remarquables, grandes vallées humides abritant des réservoirs de biodiversité remarquables, une trame verte et bleue (eau et forêt)) avec **une maîtrise foncière non négligeable par le secteur public**. Plusieurs éléments constituent cette Trame Verte et Bleue. Le territoire est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel : 9 sites Natura 2000 (ZSC), 10 ZNIEFF de type 1, 12 ZNIEFF de type 2, 5 ENS, 3 ZPENS, 2 sites classés, 5 sites inscrits, ainsi que la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne (zone tampon et zone de transition). On recense trois grands types d'habitats naturels : **milieux aquatiques et humides** (vallées alluviales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne, qui accueillent une biodiversité riche), **les milieux boisés** (massifs du Pays Gabaye, de la Double, du Landais) et de nombreux boisements de taille plus réduite, et **les milieux ouverts et semi-ouverts** (espaces agricoles, en particulier vignobles et grandes cultures, prairies et friches).

Ces ressources présentes permettent de développer un mix énergétique sur la CALI (boisement, vignes, géothermie, surfaces en toiture...), avec un Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) en cours d'élaboration.

Le projet de PLUi constitue un levier pour harmoniser les politiques de préservation du paysage et d'intégration du développement urbain à l'échelle de la CALI. La valorisation du cadre de vie peut s'appuyer sur les atouts du territoire, pour développer un « tourisme raisonné », tout en poursuivant les efforts de maintien et de restauration des continuités écologiques et de développement de la biodiversité et de la végétalisation en milieu urbain.

A l'inverse, le territoire présente des faiblesses et fait face à des menaces : **pression foncière** grandissante entraînant des enjeux humains (zones d'inondations), une **faible végétalisation des projets d'urbanisation**, une **urbanisation diffuse**, une ressource en **eau potable limitée particulièrement au sud-ouest**, la plus soumise à la pression foncière, des systèmes de fonctionnement **des STEP fragilisés**, les effets du **réchauffement climatique** (assec des rivières plus fréquents, feux de forêt...), défrichement et fragilisation des espaces boisés.

Le PLUi a vocation à répondre aux faiblesses et menaces identifiées, et porte notamment l'ambition de maintenir le potentiel agricole pour permettre la diversification des activités en milieu rural, dans un contexte de crise agricole.

• Synthèse du Diagnostic Environnemental et des Incidences

Le **diagnostic écologique a été mené sur 126 zones à urbaniser potentielles (ZAU) couvrant une surface totale de 353,88 ha**. Le but étant d'évaluer les effets positifs et négatifs du PLUi en considérant à la fois l'évolution de l'urbanisation (zones U, AU, secteurs spécifiques) et les mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement.

D'une manière générale, le projet de développement urbain du PLUi de la CALI, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur le fonctionnement écologique global du territoire. Les secteurs de friction potentiels induits par l'emprise des zones AU et U ne paraissent pas d'ordre à remettre en question la Trame Verte et Bleue du territoire. **Le projet de PLUi permet le maintien des grands équilibres du territoire : 26 435 ha sont classés en zone N (46,3% de la superficie du territoire) et 25 463 ha sont classés en zone agricole (44,6% de la superficie)**. Contribuant à maintenir les milieux naturels et agricoles constitutifs des ZNIEFF, des sites Natura 2000 et des Espaces Naturels Sensibles, en les classant principalement en zone Np ou Ap en fonction des usages. Le PLUi tend aussi à maintenir les fonctions associées aux zones humides (régulation des crues et des ruissellements, soutien à l'étiage des cours d'eau). Cette incidence positive contribuera à faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI. Plusieurs sites concernés par **l'application de mesures compensatoires sont inscrits en zone inconstructibles** : Np, voire N, NL ou A du PLUi, certaines font l'objet d'une protection surfacique (Espiet), pour garantir la pérennité dans le temps des mesures de compensation envisagées.

Biodiversité et Habitats : L'analyse menée pour chacun des sites Natura 2000 a permis de conclure à une absence d'incidences négatives significatives sur les habitats d'intérêt communautaire en cas de mise en œuvre du PLUi. Les dispositions prises au sein du PLUi permettront de préserver les habitats d'intérêt communautaire (zone Np ou Ap présentant une

constructibilité extrêmement limitée, classement en EBC ou Espace naturel et paysager à préserver) :

- les cours d'eau sont tous classés en Np sur une bande tampon de 10 m de part et d'autre du cours d'eau. Cela permet de préserver l'emprise du cours d'eau, les ripisylves et les milieux humides associés ;
- 2 749 ha d'espaces boisés classés ;
- 387 ha d'espaces naturels ou paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 (boisements, ripisylves, zones humides...) ;
- 109 km de haies et alignements d'arbres identifiés à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- 637 arbres remarquables à préserver.

Deux secteurs soumis à OAP recoupés pour partie par un site Natura 2000 (OAP « Le Graveyron » à Izon et OAP « Rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle) sont préservés comme des secteurs d'espaces verts non constructibles dans le schéma d'orientations d'aménagement. L'OAP de Nérigean prévoit des mesures de conservation pour l'Anémone couronnée ou le Lotier hispide : si leur présence est confirmée, l'aménagement devra prioritairement éviter la/les stations de l'espèce. Si l'évitement est impossible, des mesures compensatoires seront mises en œuvre.

1.5.1.4 Règlement graphique et écrit

• Les zonages

Un plan de zonage Global « 5.1 » présente le **zonage de l'ensemble du territoire de la CALI**. S'il ne peut être exploité pour analyser le « projet du PLUi », il a le mérite de positionner les territoires « urbains », au sein des vastes zones agricoles et forestières de l'intercommunalité.

Ce plan de zonage Global est accompagné de 45 autres plans (de 5.2 à 5.46), qui proposent **les zonages de chaque territoire communal**. On relève que, pour chaque carte, la légende s'adapte précisément aux caractéristiques et spécificités communales, en facilitant ainsi leur exploitation. Le zonage des territoires communaux voisins est aussi présenté, sur la même feuille, avec une estompe permettant de visualiser la continuité (ou pas) de l'analyse et l'interprétation des territoires. Une estompe très difficile à identifier pour le zonage Np.

Les lieux-dits reportés étant très rares, la mention des voies principales inexistantes sur le fond cadastral, de même que la numérotation des parcelles difficilement lisible, ont **imposé à la Commission d'exploiter d'autres supports** (Cadastre.gouv, Géoportail, ...) **pour localiser les parcelles** concernées par les contributions.

Commentaire de la Commission : une « échelle » métrique physique (0 à 500 m) aurait grandement permis d'évaluer les surfaces et les distances en jeux. Surtout que l'échelle de restitution, par commune, est fortement différente de l'une à l'autre.

• Le règlement écrit

Un document en 227 pages, accompagné de 46 pages d'annexes.

Un **règlement présentant 6 parties** : des Dispositions générales en introduction (31 p.), puis les règlements appliqués aux différentes zones urbaines (10 zones distinctes, 122p.), les règlements appliqués aux zones à urbaniser (4 types, à court ou plus long terme, 33p.), le règlement pour les zones agricoles et zones naturelles (20p. et 18p.), le tout complété par plusieurs annexes (un lexique, un nuancier de référence pour la commune de Pommerol, la liste du patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que la cartographie des principaux cours d'eau (pour application des règles de recul).

Le règlement applicable à l'ensemble du territoire de la CALI est complexe. On ne peut que constater qu'il tente de répondre à la diversité de son territoire.

Aussi, pour les **zones urbaines « U »**, il est identifié **au sein des 10 zones « urbaines », pas moins de 26 « secteurs spécifiques »**, pouvant répondre à un territoire identifié ou un projet, voire une activité ou spécificité localisée.

Pour les **3 zones à urbaniser « AU »** (1AU, 1AUH et 1AUX) sont ainsi définis **11 « secteurs spécifiques »**. Pour certaines zones à capacité insuffisante, notamment en termes de réseaux, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou révision du PLUi (2AU, avec secteurs 2AUe, 2AUx, 2AUy).

Pour les **zones agricoles « A »**, « *secteurs de commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou forestières* », ici **2 secteurs particuliers** ont été identifiés : **Ace** (activités équestres de : Arveyres, Lagorce et Puynormand) et **Ap** (« protégé » (pour raisons paysagères ou écologiques) où les nouvelles constructions sont interdites). **On relève un zonage « Apv »** (spécifique au photovoltaïque) qui apparaît au cours du texte réglementaire, mais semble ne **pas avoir été exploité** sur les zonages...

En ce qui concerne les **zones naturelles « N »** : « *zones naturelles et forestières à protéger* », **sont identifiés 15 secteurs particuliers**, permettant des activités ou occupations bien spécifiques, telles que : carrières, jardins partagés, gens du voyage, activités de loisirs, centrales photovoltaïques, enfouissement de déchets ...

1.5.1.5 Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont déclinées en 2 volets "OAP Habitat " et " OAP Equipement et Économie".

Les " OAP Habitat "

73 OAP sont identifiées, réparties sur 22 communes, suivant les enjeux urbains et territoriaux. Parmi celles-ci, 14 OAP sont présentées sur Izon, 7 sur Saint Denis de Pile, 6 à Libourne et 5 à Camps, Coutras et Vayres. A signaler, **une OAP "mixte" Habitat-Activités**, proposée à Arveyres, en entrée de bourg.

Dans le document (3.1), les opérations sont positionnées par rapport au territoire communal, puis chaque opération est décrite, accompagnée d'une synthèse : zonage(s) concerné(s), surface en jeu, objectifs en nombre de logements, dont "sociaux". Le Schéma d'orientations d'aménagement, esquisse l'organisation du secteur en termes de : desserte par voirie et cheminements doux, de végétalisation et traitement paysager, en accompagnement, de niveaux des constructions, si besoin de "phasage" du projet. Les Principes et programmes d'aménagement complètent les intentions et attentes, sur chaque opération d'aménagement.

Les " OAP Equipement et Économie "

13 OAP d'activités sont présentées dans le document dédié (3.2), elles concernent 10 communes (Guîtres, Libourne et Saint Denis de Pile en comptent 2). Chaque opération est positionnée sur le territoire de la commune et sont décrits : la superficie de l'opération, le zonage, le contexte et les enjeux. Ici aussi le Schéma d'orientations d'aménagement, esquisse l'organisation du secteur en termes de : desserte par voirie et conditions de raccordement au réseau viaire voisin, ainsi que de traitement paysager des limites avec les riverains. Le zonage périphérique est aussi identifié.

Commentaire de la Commission d'enquête :

Ces OAP restent toutefois contraintes, pour leur réalisation, des conditions de disponibilités foncières dans leur périmètre, "rarement maîtrisées", aux dires du public rencontré.

1.5.1.6 Ressource en eau

Ressources en eau et assainissement

La Communauté d'agglomération du Libournais a inscrit la gestion de l'eau au centre de son projet d'aménagement. La nappe de l'Éocène, principale ressource d'eau potable, présente un renouvellement limité et fait déjà l'objet de très fortes pressions. Le changement climatique accentue cette fragilité, en réduisant la recharge et en augmentant la fréquence des sécheresses. En 2023, près de dix millions de mètres cubes ont été prélevés. Les besoins futurs sont estimés à environ 500 000 m³ supplémentaires d'ici 2037, liés surtout à l'évolution démographique, au développement économique et à l'implantation de nouveaux équipements.

L'analyse des syndicats des eaux met en évidence des situations contrastées. Certaines structures conservent des marges de manœuvre ou ont programmé des investissements, tandis que d'autres connaissent déjà des tensions ou des dépassements et engagent des plans de substitution et d'amélioration.

Les services de l'État et les institutions rappellent la nécessité d'une gestion coordonnée à l'échelle interterritoriale, prenant en compte l'interdépendance des nappes. Dans ce contexte, la CALI prévoit de moduler l'ouverture à l'urbanisation en fonction de la disponibilité réelle de la ressource de chaque territoire et d'intégrer ces orientations dans ses documents de planification.

En parallèle, **l'assainissement** représente un enjeu supplémentaire. Le territoire dispose de **29** stations d'épuration (*source rapport de présentation – rappel des enjeux – p.91*), dont la majorité est adaptée aux besoins actuels. Des **interventions sont toutefois nécessaires, notamment à Libourne, Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle**, avec des calendriers différenciés selon les sites.

La Commission a été informée que le Préfet de la Gironde a, par arrêté du 3 avril 2025, mis en demeure le SIAEPA d'Arveyres de mettre en œuvre le diagnostic permanent du système d'assainissement de Saint-Germain-du-Puch. Après plusieurs rappels, constatant le manquement réglementaire, le Préfet a fixé une nouvelle échéance au 31 décembre 2025 pour rendre le dispositif opérationnel.

Le diagnostic met en évidence les limites actuelles et futures du système. Aussi la programmation urbaine et les infrastructures devront évoluer en tenant compte de ces contraintes pour assurer l'équilibre entre développement et capacités des ressources et moyens disponibles.

1.5.1.7 Les risques

Le Libournais présente un territoire agricole, viticole et naturel riche, mais exposé à divers risques et nuisances. Les aléas naturels majeurs sont les inondations des vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne, le retrait-gonflement des argiles lié aux sécheresses, les mouvements de terrain causés par des cavités ou anciennes carrières, ainsi qu'un risque important d'incendies

de forêt, surtout au Nord et à l'Est. S'ajoutent des aléas ponctuels comme la présence de radon⁴ à Chamadelle, de faibles séismes ou le risque induit par une éventuelle rupture de barrages situés en amont.

Les risques technologiques sont plus limités, bien qu'on recense **173 ICPE** (aucune SEVESO) et un plan particulier d'intervention à Izon. Le transport de matières dangereuses traverse tout le territoire, tandis que le transport de gaz par conduites ne concerne que onze communes du Sud de la CALI.

Les **principales nuisances proviennent du bruit généré par les infrastructures** routières et ferroviaires (A89, routes départementales, LGV et ligne Bordeaux-Périgueux). La présence de lignes électriques HT et THT impose également certaines contraintes ou servitudes.

Enfin, treize sites de sols pollués nécessitent une gestion adaptée. La gestion des déchets urbains et des déchets de chantier constitue également un enjeu important pour le territoire.

1.5.1.8 Développement économique

- Le constat

Second bassin d'emplois, derrière la Métropole de Bordeaux, le territoire de la CALI représente un moteur économique majeur en Gironde. Avec environ 57 200 postes, pour quelque 63 500 actifs, son taux d'emplois est de 90 pour 100 actifs, supérieur à la moyenne régionale. La répartition sectorielle est estimée à 65 % d'emplois de services (santé, administration, éducation), soit 37 200 postes, 20% dans l'industrie et la logistique, représentant 11 400 postes (production, entreposage, transport), 10% dans le commerce, près de 5 700 postes et 5% pour l'agriculture, tourisme et énergies renouvelables, soit 2 900 postes.

En termes d'économie, le territoire s'appuie sur un maillage équilibré de centralités autour du pôle structurant de Libourne, de pôles relais (Coutras, Vayres, Saint-Denis-de-Pile), de pôles complémentaires (Izon, Saint-Seurin-sur-l'Isle, etc) et de pôles de proximité disposant de petits commerces et services, répondant aux besoins quotidiens.

Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile et Vayres concentrent l'essentiel des activités industrielles, artisanales et logistiques sur des zones d'activités structurantes comme Eygreteau 2 (Coutras), Camparian (Vayres) et Grand Frappe (Saint-Denis-de-Pile), ainsi qu'un dense réseau commercial incarné par le pôle du Verdet à Libourne. Ces zones couvrent plus de 150 ha.

L'attractivité est renforcée par l'installation de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC) à Libourne avec l'arrivée prévue de plus de 1200 habitants d'ici 2027.

Le territoire de la CALI fait face à plusieurs défis économiques majeurs :

- la **concurrence persistante de Bordeaux Métropole** qui capte actifs et entreprises, entraînant une dépendance structurelle à la métropole ;
- la **contrainte critique sur la ressource en eau potable** et des capacités d'assainissement insuffisantes dans certains secteurs ce qui impose un phasage strict de tout nouveau développement et limite les logements ;
- **un déclin de l'économie productive** (agriculture et industrie) et une très **forte centralisation de l'emploi à Libourne** ;

⁴ Le radon est un gaz radioactif naturel, invisible et inodore. Il provient de la désintégration de l'uranium présent dans certaines roches et sols, notamment granitiques et volcaniques.

- une qualité parfois dégradée des zones d'activités et commerciales, nuisant à leur attractivité ;
 - disparité d'attractivité (pertes d'emplois dans les pôles secondaires comme Coutras et Saint Seurin-sur-l'Isle), vieillissement démographique et faible attractivité pour la jeune génération d'actifs ;
 - gestion du foncier agricole tendu notamment en raison du zonage Ap qui limite la constructibilité agricole nécessaire à la pérennité des exploitations.
- Le projet de développement économique du PLUi-HD

Le développement économique constitue un pilier stratégique. Il s'articule autour de l'axe 3 du PADD : « Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois du territoire » et propose plusieurs axes d'évolution afin d'équilibrer les bassins d'emplois.

Équilibrer les pôles économiques pour renforcer les offres des principales centralités et moderniser les zones d'activité économique existantes. Le projet prévoit une consommation globale de 120 ha d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) dédiés au développement économique, sur les 250 ha d'espaces prévus d'être consommés entre 2025 et 2037. Dans ce domaine, il s'agit de :

- développer deux nouveaux sites majeurs d'intérêt communautaire, Camparian (Vayres) et Eygreteau 2 (Coutras), situés à proximité directe de l'A89 ;
- diversifier et soutenir l'économie en privilégiant l'accueil d'activités destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la logistique ;
- conforter et/ou régénérer des ZAE existantes : Anglumeau (Izon) et Eygreteau 1 (Coutras), ainsi que La Ballastière et Dagueys (Libourne), Frappe (Saint Denis de Pile), Laveau (Saint Médard de Guizières) et ceux de Saint Germain du Puch et de Lapouyade,
- accompagner les acteurs économiques historiques en milieu rural en leur assurant des capacités de développement raisonnables.

Les OAP et les zonages : UX, UY, 1AUX sont utilisés pour figer et encadrer la vocation de ces sites. Ces différentes opérations font l'objet des OAP « Équipements et économie » suivantes :

Ville	Projet	Zonage	Surface	Vocation
Arveyres	Barrail de Baron	UY	3,9 ha	Activités (hors zone inondable)
Coutras	Eygreteau 2	1AUXy & 1AUXy1	18,7 ha	Industrie ; artisanat ; entrepôt & commerce de gros
Guîtres	Place de la République	UI	/	Aménagement public ; commerces.
	Place du Puits Henri IV	UB	0.6 ha	Requalification place centrale.
Izon	Anglumeau	UXa	1,1 ha	Commerce détail ; services ; artisanat
Les Peintures	Grands Champs de Haut	1AUXx	1,42 ha	Commerce détail ; services ; artisanat
Libourne	Lamberte	1AUEsc	0.6 ha	Accueil 4ème UIISC
	Le Verdet	UX	162 ha	Pôle commercial d'entrée de ville
St-Antoine/Isle	Jamayau	1AUE	1,6 ha	Industrie ; logistique ; bureaux
St-Denis de Pile	Grand Frappe	1AUXx	11,7 ha	Industrie ; logistique ; bureaux
	Saint-Exupéry	UXc	1,8 ha	Industrie ; logistique ; bureaux
St-Médard	Gds Champs de Bergerie	1AUXy	12,4 ha	Industrie ; logistique ; bureaux
Vayres	Camparian	1AUXy	15 ha	Industrie ; logistique ; bureaux

- Commerce

Le projet vise à renforcer et consolider l'offre commerciale en cœur de ville, notamment autour des gares (Libourne, Coutras, ...). La stratégie est de maintenir et de requalifier les structures commerciales périphériques existantes (ex : Le Verdet à Libourne, Leclerc) sans en créer de nouvelles, afin de conforter le commerce des centres-villes :

- **Soutenir le commerce de proximité** en requalifiant les cœurs de ville de Libourne, Coutras, Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières (actions ciblées contre la vacance commerciale et l'habitat dégradé) et en réalisant des opérations de renouvellement urbain, notamment autour des marchés couverts, des gares et des axes structurants,
- **Requalifier les espaces publics et les bâtiments emblématiques** (ex. : ancien marché couvert de Coutras) et consolider les polarités commerciales locales pour maintenir une offre accessible et accueillir de nouveaux commerces, services ou équipements,
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** commerces, logements, services et espaces publics,
- À Libourne, poursuite de la requalification du centre ancien.

- Agriculture

L'agriculture et la viticulture constituent un pilier essentiel de l'économie et de l'identité du territoire, avec une Surface Agricole Utile (SAU) représentant près de 50 % de la superficie totale. Les exploitations des AOC prestigieuses (comme Pomerol, Lalande-de-Pomerol et Saint-Emilion) emploient environ 500 Équivalents Temps Plein (ETP), agissent comme une véritable « locomotive » pour la filière viti-vinicole du Libournais.

Face à un déclin de l'économie productive et à la crise viticole actuelle, le PADD vise à maintenir le potentiel agricole et à soutenir la diversification des activités en milieu rural, notamment l'agritourisme et l'œnotourisme. Ainsi, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de la production. De plus, les installations de type agrivoltaïque sont autorisées en zone agricole A, conciliant production d'énergie renouvelable et activité agricole.

- Tourisme et attractivité

Le PLUi-HD ambitionne de faire de la CALI une destination de tourisme durable en valorisant ses richesses naturelles et patrimoniales. Il structure un réseau cohérent d'itinéraires doux (véloroutes et sentiers pédestres) le long de l'Isle, de la Dordogne et de la Dronne, encourage la réhabilitation et la mise en récit des anciens sites industriels (moulins, papeteries) et se propose d'accompagner le développement d'hébergements et d'animations rurales : gîtes, chambres d'hôtes, circuits agrotouristiques.

- Énergies renouvelables

Le PLUi-HD fixe un cadre pour le développement énergétique en **priviliégiant les énergies renouvelables et durables**. Il écarte les grands mâts éoliens. En complément de la centrale photovoltaïque d'Espiet et des projets de Les Peintures, il s'appuie sur le futur Plan Climat Air Énergie Territorial pour orienter l'autosuffisance énergétique vers les toitures, friches et ombrières déjà artificialisées, et promeut l'agrivoltaïsme (charte de bonnes pratiques). L'accent est mis sur l'acceptabilité citoyenne, la sobriété des constructions, la maîtrise de la consommation d'eau et l'insertion paysagère des installations, afin d'assurer une transition énergétique respectueuse des spécificités rurales et patrimoniales de la CALI.

Le projet met en exergue certains enjeux transversaux au développement économique comme l'accessibilité visant à améliorer les mobilités douces et les transports en commun pour faciliter l'accès aux commerces, la qualité urbaine et la concertation impliquant commerçants et habitants dans les projets de requalification.

Commentaire de la Commission d'enquête :

L'ambition d'urbaniser 120 ha pour de nouvelles activités pourrait se confronter à la contrainte critique liée à la ressource en eau potable et à l'assainissement.

1.5.1.9 Mobilité

Le PADD considère la mobilité comme un enjeu central visant à accompagner le développement et l'équilibre entre zones rurales et urbaines, tout en répondant aux enjeux climatiques, sociaux et économiques liés aux déplacements.

Ce volet, aussi appelé Plan de Mobilité (PDM), est décliné dans un **Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « Déplacements »**. Il est élaboré pour s'aligner sur les objectifs de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), avec les orientations du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais.

Les atouts du territoire sont nombreux, à savoir son accessibilité ferroviaire exceptionnelle (63 % des habitants à moins de 15 min à vélo d'une gare), le pôle central de Libourne, connecté au TGV et au RER métropolitain, un Réseau Calibus maillé et efficace et une mobilité douce en plein essor.

Il existe cependant des **freins en matière de mobilité**. C'est le cas de l'offre de mobilité alternative encore inégale dans les zones rurales, du vieillessement de la population modifiant les besoins en déplacements, de la **saturation des axes routiers** (flux pendulaires vers Bordeaux), du manque d'infrastructures sécurisées pour cyclistes et piétons.

La CALI ambitionne de réduire à 47% la part des déplacements « autosolistes » (61% en 2021), d'augmenter le taux d'occupation des véhicules de 1,15 (en 2022) à 1,3 et de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) et polluants atmosphériques de 2,07 à 1,2 tCO₂/hab d'ici 2035.

La stratégie de la CALI déclinée dans le PADD s'articule autour de trois axes :

1. Intensifier les dynamiques de mobilité autour de pôles identifiés et organisés.
2. Développer la mobilité douce (modes actifs).
3. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire.

La feuille de route du POA « Déplacements » présente quatre grandes approches :

- **Renforcer l'attractivité des offres de transport collectif** avec l'amélioration de l'offre ferroviaire et des réseaux de transport (prolongement du RER métropolitain vers Coutras et Saint-Denis-de-Pile, déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Denis-de-Pile vers le centre-bourg), l'adaptation et le renforcement du réseau Calibus, en cohérence avec les bassins de vie locaux et la création de voies multimodales sur les axes convergeant vers le Pôle d'échange multimodal (PEM) de Libourne.
- **Améliorer les conditions de déplacement doux** (à pied et en vélo) en développant une stratégie cyclable à l'échelle de la CALI et en sécurisant les déplacements. Il est également projeté de restructurer le quartier "Gare de Libourne" pour favoriser l'intermodalité.
- **Accompagner l'innovation et les nouvelles pratiques de mobilités par des solutions alternatives et numériques** : déployer un Transport d'Utilité Sociale (TUS) (transport à la demande pour publics isolés), faciliter le maintien à domicile (revitalisation des centres-bourgs ou instauration de Bus France Services), expérimenter des lignes de covoiturage dynamique et d'autres solutions d'autopartage/scooters électriques (déploiement d'Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques - IRVE) et accompagner les employeurs dans le management de la mobilité (télétravail, horaires).
- **Développer l'intermodalité et les Hubs de mobilité** : ce volet vise à déployer des aires multimodales de proximité, à poursuivre et amplifier le rabattement vers les gares ferroviaires (stationnement vélo, réseau cyclable) et à populariser l'outil Modalis afin de coordonner les réseaux.

Commentaire de la Commission d'enquête :

L'annexe "Accessibilité" annoncée ne figure pas dans le dossier d'enquête. Il conviendra de s'assurer de son intégration au PLUI-HD arrêté.

Par ailleurs, dans son approche touristique de réseaux d'itinéraires doux, le projet n'aborde pas le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR), assurant la protection juridique des itinéraires empruntant des chemins ruraux par imposition du maintien ou du rétablissement de leur continuité.

1.5.1.10 Patrimoine

La thématique du Patrimoine est centrale dans le PLUI-HD de la CALI. Elle couvre le patrimoine **bâti, historique, naturel et paysager**, et est protégée par un ensemble rigoureux de zonages et de servitudes réglementaires spécifiques.

Le **patrimoine bâti** se divise en plusieurs catégories, des édifices majeurs, aux constructions vernaculaires :

- Le patrimoine emblématique et historique : Il inclut des sites d'attractivité touristique et culturelle comme : la Bastide de Libourne, des châteaux historiques (Vayres, Abzac), des châteaux viticoles (Pomerol, Lalande-de-Pomerol), et l'Abbatiale de Guîtres. La ville de Libourne possède également des ensembles exceptionnels créés aux XVIIIe et XIXe siècles, comme les chais en pierre du quai du Priourat ou la caserne du XVIIIe siècle.
- Le patrimoine courant et traditionnel : Ce patrimoine comprend les villages vernaculaires ruraux, les bourgs, les hameaux, et les ensembles agricoles vernaculaires. On y trouve des maisons de ville des XVe au XXe siècles, des maisons de maître, des moulins et des maisons rurales en pierres. Les échoppes - un type architectural propre à la région bordelaise - développées dans les faubourgs au XIXe siècle, sont spécifiquement identifiées et protégées dans les règlements de l'AVAP de Libourne.
- Le petit patrimoine et friches : Le petit patrimoine inclut les lavoirs, les fontaines, les puits, les ouvrages hydrauliques, ainsi que les éléments funéraires, commémoratifs et religieux. Les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonniers, étables, puits, chapelles) méritent aussi d'être conservées. Le territoire compte également des friches d'anciennes activités économiques (comme les anciennes caves coopératives ou la papeterie de Montfourat) qui présentent un caractère patrimonial remarquable en termes d'identité économique et architecturale.

Le **patrimoine naturel et paysager** est considéré comme un capital à transmettre.

- Les paysages caractéristiques Le territoire est marqué par des identités paysagères diverses et de qualité (coteaux, tertres, plateaux, berges des rivières). Le paysage est largement façonné par la pratique viticole (Pomerol, Saint-Emilion, Graves de Vayres), qui contribue à des mises en scène paysagères de grande valeur.
- La richesse écologique protégée Le territoire présente une biodiversité riche et est recouvert de multiples zonages de protection, notamment 9 sites Natura 2000 (ZSC), 10

ZNIEFF de type 1, 12 ZNIEFF de type 2, 5 ENS et 3 ZPENS. Il fait intégralement partie de la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne (zone tampon et zone de transition). Le réseau hydrographique (Dordogne, Isle, Dronne) constitue des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Le PLUi-HD s'appuie sur des outils légaux précis pour garantir la pérennité de ce patrimoine, visant à **harmoniser les politiques de préservation du paysage** à l'échelle intercommunale.

- **Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** visent à identifier et localiser les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux d'une part ou d'intérêt écologique d'autre part. La liste des éléments protégés (bâti, petit patrimoine, parcs/jardins) se trouve en annexe du Règlement écrit. Ces protections ponctuelles sont représentées sur les plans de zonage à l'aide de symboles : rond, losange et triangle, alors que les protections surfaciques sont représentées par des trames horizontales et verticales.
- **L'AVAP de Libourne** est un dispositif réglementaire qui s'applique à 5 secteurs, dont le Centre historique :
Monuments Historiques (MH) : Tous travaux aux abords des édifices classés ou inscrits MH sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), soit dans un périmètre de 500 mètres (covisibilité), soit dans un Périmètre Délimité des Abords (PDA).
Protection AVAP : L'AVAP définit des prescriptions particulières pour Libourne. Le règlement vise à conforter, restituer ou valoriser les qualités architecturales des ensembles urbains remarquables. La démolition des échoppes est interdite, sauf circonstances exceptionnelles.
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : Le PLUi-HD délimite des EBC pour protéger les grandes masses boisées ainsi que des éléments paysagers ponctuels. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation qui compromettrait la conservation ou la protection des boisements. **Le PLUi-HD a maintenu 2 644,71 ha d'EBC et en a ajouté 141,75 ha.**

En définitive, le patrimoine est géré de manière intégrée, allant de la protection des éléments architecturaux (L.151-19, AVAP) à la préservation des grands équilibres naturels et agricoles (L.151-23, EBC) en milieu rural, en passant par la protection ponctuelle d'arbres et d'éléments bâtis à préserver, garantissant ainsi la qualité du cadre de vie et l'identité du territoire.

1.5.2 Les Cartes Communales

1.5.2.1 *Objet de l'enquête publique relative à l'abrogation des Cartes Communales*

L'enquête publique vise à informer la population et à recueillir ses avis sur **le projet d'abrogation des Cartes Communales de dix communes de la Communauté d'Agglomération du Libournais : Bayas, Bonzac, Maransin, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Martin-de-Laye, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-de-Curton et Tizac-de-Lapouyade.**

Cette démarche s'inscrit dans la préparation de l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD). En effet, une fois approuvé, ce document unique remplacera les Cartes Communales de ces communes et deviendra la nouvelle référence réglementaire en matière d'urbanisme pour l'ensemble du territoire.

Concrètement, pour les habitants et les communes, le PLUi-HD souhaite apporter des règles claires, stables et partagées et doit faciliter les projets de construction ou d'aménagement en offrant une vision cohérente du développement du territoire, tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

1.5.2.2 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) qui possède les compétences d'urbanisme. C'est l'intercommunalité qui coordonne et met en œuvre la procédure.

1.5.2.3. Cadre juridique de l'enquête

L'**abrogation des Cartes Communales** est soumise à une enquête publique, encadrée par plusieurs dispositions législatives et réglementaires, notamment :

- Code de l'urbanisme : articles L.153-19, R.153-8, R.163-10 et L.163-5 (parallélisme des formes),
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-17 et suivants,

Une règle importante, dite du parallélisme des formes, impose que l'abrogation d'une Carte Communale se fasse selon la même procédure que son approbation. Autrement dit, si une Carte Communale a été adoptée après enquête publique, son abrogation doit également être précédée d'une enquête publique, suivie d'un vote du conseil municipal ou du conseil délibérant de l'EPCI, avant l'approbation par le Préfet.

En effet, les Cartes Communales ne relèvent pas du même régime juridique que les PLU ou les POS communaux, notamment parce que ces documents d'urbanisme sont approuvés à la fois par la Commune et par le Préfet. Or, deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs Cartes Communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des Cartes Communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. **Le Conseil d'agglomération approuvera l'abrogation et le Préfet en fera de même.**

1.5.2.4. Contexte général et réglementaire

Dix communes de la CALI, présentées au **paragraphe 1**, sont aujourd'hui régies par une **Carte Communale**. Ce document d'urbanisme, de portée limitée, se contente de distinguer les **zones constructibles** des **zones naturelles**, sans définir de règles plus fines, ni d'orientations en matière d'aménagement.

Communes concernées par l'abrogation des Cartes Communales



1.5.2.5. Les raisons de l'abrogation des Cartes Communales

Celles-ci représentent des documents plus ou moins anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel, ni aux objectifs de développement du territoire, ni conformes aux documents supra communaux.

Dates d'approbation des Cartes Communales :

Commune	Date
Bayas	7 avril 2020
Bonzac	19 janvier 2007
Maransin	13 novembre 2024
Puynormand	28 novembre 2005
Saint-Antoine-sur-l'Isle	19 octobre 2005
Saint-Martin-du-Bois	22 juillet 2003
Saint-Martin-de-Laye	21 février 2005
Savignac-sur-l'Isle	5 décembre 2007
Tizac-de-Curton	15 mai 2014
Tizac-de-Lapouyade	25 mars 2005

Ainsi par exemple, au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme, une Carte Communale doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Un outil simplifié devenu insuffisant

Les Cartes Communales ne permettent pas d'anticiper les besoins complexes en matière de logements, d'équipements, de mobilités et de préservation des espaces. Elles ne fixent pas de règles fines, ni d'orientations stratégiques.

La cohérence intercommunale et la programmation territoriale

Dans une intercommunalité comme la CALI, il est indispensable d'harmoniser les règles pour éviter les disparités. L'abrogation des Cartes Communales permet de construire une programmation cohérente et partagée à l'échelle intercommunale, garantissant un meilleur équilibre entre les communes.

Les obligations légales et environnementales

Les lois récentes (Grenelle, ALUR, Climat et Résilience) imposent une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols. Les Cartes Communales, souvent anciennes, ne répondent plus à ces exigences. Leur abrogation s'inscrit donc dans une logique de conformité avec la réglementation nationale.

Une vision prospective et partagée

L'abrogation ouvre la voie à l'élaboration du PLUi-HD, qui permettra de planifier le territoire à l'horizon de dix à quinze ans. Ce document stratégique fixera des orientations d'aménagement, précisera les règles de constructibilité et protégera durablement les espaces agricoles, naturels et paysagers.

1.5.2.6 Composition du dossier d'enquête

Pour permettre au public de s'informer, le dossier de présentation reprend les trois thèmes suivants :

- Objet de la procédure d'abrogation des 10 Cartes Communales
 - a. Contexte général,
 - b. Rappel des étapes de la procédure d'abrogation,
 - c. Présentation du projet de PLUi-HD de la CALI.

- Présentation des dix Cartes Communales en vigueur

Ce chapitre décrit, pour chacune des communes concernées, l'évolution du zonage. Il compare les **dispositions actuelles de chaque Carte Communale avec celles proposées dans le projet de PLUi-HD.**

Une légende détaillée, reprise à la suite, accompagne cette présentation pour en faciliter la lecture.



- L'abrogation des Cartes Communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
 - a. Contexte réglementaire,
 - b. Conséquences de l'abrogation des Cartes Communales.

- Annexes :

Présentation des dossiers des dix Cartes Communales.

La Communauté d'Agglomération du Libournais, par délibération du **21 mai 2025**, a décidé à l'unanimité de **prescrire l'abrogation des Cartes Communales** en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité (PLUi-HD).

1.5.2.7 Déroulement de l'enquête publique

Les modalités pratiques de l'enquête (durée, publicité, consultation du dossier, permanences, transmission des observations du public et du rapport) sont rigoureusement identiques et communes à celles prévues pour l'enquête du PLUi-HD, évitant ainsi toute répétition ou interférence.

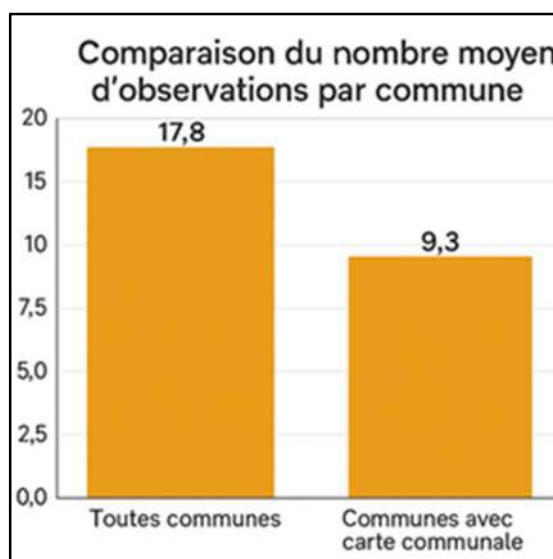
1.5.2.8 Consultation des personnes publiques associées

Le 18 juillet, trois organismes publics associés ont été consultés : la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Chambre d'agriculture et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Seule la DDTM a répondu et a émis un avis favorable concernant le dossier relatif à l'abrogation des Cartes Communales.

1.5.2.9 Mobilisation des habitants

Cette comparaison graphique ci-après met en lumière un écart de mobilisation entre les communes selon la présence ou non d'une Carte Communale



Les communes dotées d'une Carte Communale représentent près du quart de l'ensemble des communes, mais seulement 12 % des observations recueillies. Elles apparaissent donc moins représentées dans les contributions.

1.5.2.10 Effets et conséquences de l'abrogation

Concrètement, cette abrogation entraînera la disparition des effets juridiques des Cartes Communales. Dès que le PLUi-HD sera approuvé, il deviendra le document d'urbanisme unique applicable à l'ensemble des 45 communes.

1.5.2.11 Décision finale

L'approbation du PLUi-HD et l'abrogation des Cartes Communales seront soumises au vote du Conseil communautaire de la CALI. Une fois adoptée, cette décision sera officialisée et rendue applicable par arrêté préfectoral.

1.6 Programmes d'Orientation et d'Actions (POA)

Le programme d'orientations et d'actions « Habitat »

En matière d'habitat, le PADD vise à :

- apporter une offre de logements réaliste au regard des capacités de la CALI
- adapter l'offre de logements aux besoins des habitants
- répondre aux besoins et aux objectifs de rattrapage de logements sociaux
- associer les communes « non SRU » au déploiement d'une offre de logements adaptée
- éclairer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux par les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL)
- poursuivre les actions de requalification des centres anciens et lutter contre la vacance des logements
- lutter contre l'habitat indigne
- mener des actions pour favoriser l'accès au logement (séniors, jeunes, publics en difficulté)
- prévenir les phénomènes de cabanisation (offre adaptée pour les gens du voyage).

Pour y répondre, le POA est organisé en 4 orientations, se déclinant chacune en actions. Il s'agit de **produire 492 logements neufs, et 257 logements sociaux par an**. Le POA devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais.

La **tension sur la ressource en eau est prise en compte** dans le zonage, et le règlement du PLUi, en **conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à la mise en conformité des prélèvements** avec les autorisations. La programmation en logements s'appuie sur l'augmentation prévisionnelle de la population, la baisse de la taille des ménages, le maintien de la proportion de résidences secondaires et la baisse du taux de vacance. La répartition des logements neufs prend en compte la croissance de la population sur l'ensemble des communes, le **confortement des pôles structurants**, la nécessité de répondre aux besoins en logement en fonction de la demande, l'obligation de **rattrapage de production de logements sociaux** dans les communes concernées par la loi SRU, la dynamique du marché de l'habitat et les capacités de construction de communes.

Le parc de logements de la CALI est aujourd'hui composé à 78 % de maisons. Pour **répondre à l'évolution des besoins** (vieillesse de la population, décohabitation, baisse de la taille moyenne des ménages), le PLUi favorise la production de petits logements dans les tissus urbains existants. Il s'agit de favoriser le développement d'un **habitat plus dense** (part importante de **logements sociaux**), en particulier dans les secteurs desservis par des transports publics, et les quartiers de gares (Izon, Vayres, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Les Églisottes-et-Chalaures). Cette stratégie s'opère avec des partenaires (EPFNA, CD33, Région, CDC et opérateurs, aménageurs et bailleurs sociaux).

Logement social et logement abordable : Sur toutes les communes, on constate une tension toujours plus forte sur le parc social (>50 % des ménages de la CALI éligibles) et des conséquences sur la chaîne du logement. Il faut produire des logements abordables (logements sociaux, accession à la propriété) et accessibles à des publics en difficulté (personnes âgées, jeunes, en situation de handicap). Ceci est complété par des mesures en faveur **du logement des gens du voyage, de la rénovation (plus de 50% construits avant 1974) et des copropriétés** (10% du parc, dont 600 logements fragiles). **Le problème de la vacance** est abordé par la **requalification des centres anciens** (renouvellement urbain, restauration immobilière, actions spécifiques). **Coutras, Izon, Libourne, Saint Denis de Pile et Vayres** sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales). Des OAP ont été définies pour développer la production de logements adaptés en ce sens.

1.7 Déroulement de la procédure d'élaboration et bilan de la concertation

1.7.1 Organisation de la concertation

Le processus de concertation s'est déroulé entre la délibération du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les modalités de concertation du 23 septembre 2021. Elle s'est terminée avec l'arrêt du projet par Délibération du Conseil Communautaire le 12 février 2025.

1.7.2 Mise en Œuvre des Moyens de Concertation

L'ensemble des moyens de concertation définis par la délibération de 2021 a été mis en œuvre, et ce, souvent **au-delà des modalités initiales**.

Moyens d'Information et d'Échange :

- **Information** : Affichage de la délibération, mise à disposition d'un **dossier de concertation** ("box de concertation") dans les 45 mairies et au siège de la CALI à Libourne, une page d'information dédiée sur le site internet de la CALI, et des articles régulièrement publiés dans la presse locale (le document présente sept articles parus entre 2021 et 2024— quatre Sud-Ouest et trois Le Résistant).
- **Débats et échanges** : Au total, **19 réunions publiques**, dans 19 lieux différents, ont été organisées entre 2022 et 2024, (huit en 2022, six en 2023 et cinq en 2024) rassemblant **plus de 400 participants**. Deux séries de **balades urbaines** (circuits-bus) ont été

réalisées au profit de **plus de 100 élus communaux et techniciens** pour aborder *in situ* les thèmes essentiels du PLUi-HD (paysage, mobilité, habitat).

- **Consultation ciblée** : Un **questionnaire spécifique** a été distribué à 605 agriculteurs, permettant de recueillir 496 réponses individuelles et des échanges via les syndicats viticoles.
- **Expression** : Des **registres de concertation** ont été mis à disposition dans les 45 communes et au siège de la CALI (soit 46 registres au total), complétés par la possibilité d'adresser des suggestions par voie postale ou électronique.

1.7.3 Bilan et Analyse des Résultats

Analyse Quantitative et Qualitative :

- **Participation Numérique Faible** : Malgré les moyens déployés, la participation citoyenne est jugée "en demi-teinte" à l'échelle du territoire avec 28 registres restés vierges sur les 46 mis à dispositions et seulement 65 remarques inscrites.
- **Total des Contributions** : En incluant les courriers postaux et électroniques, près de 245 remarques et demandes d'usagers ont été reçues.
- **Sujet Principal des Observations** : La grande majorité des remarques a porté sur des demandes individuelles relatives à un changement de zonage permettant la constructibilité de terrains. Les demandes d'information sont restées marginales.

Constats Qualitatifs :

- Le bilan souligne une **volonté politique forte de concerter et travailler ensemble**, avec une forte mobilisation des élus locaux.
- Les réunions publiques ont révélé un certain **scepticisme** des participants quant à la réelle prise en compte de leurs remarques ainsi que des interrogations sur l'avenir des territoires ruraux face aux contraintes législatives croissantes (densification, interdiction de construire loin des bourgs) et environnementales.

1.7.4 Enseignements Tirés de la Concertation

La CALI considère que la concertation a réussi à **associer l'ensemble des acteurs du territoire** (population, élus, techniciens, partenaires). Elle en tire les enseignements suivants :

- **Compréhension et adhésion** : Le processus a permis à la population de mieux comprendre la démarche et les ambitions de la CALI. L'élaboration du PLUi-HD est globalement perçue comme une opportunité pour le territoire pour structurer son développement et assurer la préservation de ses spécificités.
- **Impacts Concrets (Agriculteurs)** : La concertation spécifique avec les agriculteurs a été particulièrement efficace, permettant d'adapter le classement et le niveau de protection des zones agricoles, de prendre en compte les besoins de diversification agricole (changements de destination), et d'ajuster les règles aux interfaces urbaines/agricoles.
- **Cohésion Territoriale (Élus)** : Les balades urbaines ont été déterminantes pour les élus en leur permettant de redécouvrir des parties du territoire, de partager des valeurs patrimoniales, et de renforcer la notion de bassin de vie en commun et d'espace de solidarité.

- **Défis Révélés** : Le faible taux de participation des habitants, malgré les moyens considérables déployés, est attribué à la difficulté d'appropriation d'un document complexe et éloigné des préoccupations quotidiennes. Des divergences de vues subsistent entre ceux favorables au développement et ceux défendant le maintien du caractère rural face aux contraintes de densification. Les observations recueillies, majoritairement axées sur la constructibilité individuelle, ont néanmoins permis d'ajuster le projet, lorsque les demandes étaient cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'intérêt général.

Commentaire de la Commission d'enquête :

La CALI considère que la concertation préalable a été complète, bien menée et a rempli son rôle de catalyseur institutionnel et d'affinage technique.

Le bilan qualitatif des observations aurait mérité d'être plus étayé.

1.8 Avis du 23 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et réponse la CALI

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), dans son avis du 23 mai 2025, **formule plusieurs recommandations** visant à renforcer la robustesse environnementale et réglementaire du PLUi-HD de la CALI.

Elle demande en premier lieu de mieux démontrer la cohérence du projet avec les documents de rang supérieur (SCoT, SAGE⁵, SDAGE⁶, SRADDET⁷) et d'améliorer la qualité générale du dossier en explicitant les méthodes d'identification des enjeux environnementaux. Le diagnostic socio-économique doit également être enrichi par une analyse des besoins fonciers de l'ensemble des acteurs.

La MRAe insiste sur la **mise en œuvre complète de la séquence éviter–réduire–compenser** (ERC), avec investigations préalables obligatoires pour les secteurs ouverts à l'urbanisation et un accent sur l'évitement dans les zones sensibles (Bayas, Cadarsac). Elle recommande aussi de **présenter un décompte exhaustif des surfaces à urbaniser**, de clarifier **le lien entre production de logements et disponibilité de la ressource en eau**, de justifier le maintien des zones économiques et d'intégrer un calendrier d'ouverture des secteurs compatible avec cette ressource.

En matière de biodiversité, il est demandé de protéger strictement les sites Natura 2000 et de garantir la protection réglementaire des zones humides. Pour l'eau et l'assainissement, la programmation doit être revue en fonction de la disponibilité en eau potable et des capacités des stations, avec une traduction claire dans le règlement.

⁵ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁶ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁷ SRADDET : Schéma d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires

La MRAe invite aussi à réexaminer certains choix d'urbanisation en zone inondable, sous nuisances sonores ou proches d'exploitations agricoles. Enfin, elle **recommande l'élaboration d'une stratégie énergie-climat**, ainsi que l'identification de **zones d'accueil pour les énergies renouvelables**, de préférence sur des sites déjà anthropisés.

La CALI a apporté des réponses à ces attentes et recommandations, résumées dans le tableau ci-après :

Thème	Recommandations / demandes de la MRAe	Réponses apportées par la CALI
I. Contexte et objectifs généraux – Articulation avec les documents supérieurs	Reco 1 : Mieux démontrer la cohérence du PLUi-HD avec les documents supérieurs (SCoT, PCAET), avec données chiffrées et prescriptions.	Rappelle que le PLUi-HD découle du SCoT ; confirme que les orientations supérieures sont déclinées ; pas d'éléments chiffrés nouveaux apportés.
II.A. Qualité générale du dossier – État initial	Reco 2 : Compléter l'état initial et expliquer les méthodes d'investigation environnementales.	Promet des compléments ; renvoie au tome 4 ; indique que certaines données initiales manquent ; propose ajout d'une colonne "valeurs cibles" (quantitatives ou qualitatives).
II.B.1 Diagnostic socio-économique	Reco 3 : Étudier les besoins en foncier économique pour ajuster les zonages.	Indique que des contributions complémentaires seront intégrées, sans préciser lesquelles.
II.B.3 Démarche ERC	Demande obligatoire 1 : Réaliser toutes les investigations nécessaires avant l'ouverture à l'urbanisation. Reco 4 : Mettre en œuvre une ERC complète, avec recherche d'évitement prioritaire.	Pas de réponse précise ; la CALI renvoie globalement à la méthodologie existante et insiste ailleurs que la séquence ERC a été correctement menée.
III.A Consommation d'espace / Production de logements	Reco 5 : Présenter un décompte exhaustif de la consommation NAF jusqu'en 2037. Reco 6 : Expliquer l'impact de l'amélioration de la ressource en eau sur la consommation d'espace. Reco 7 : Justifier le maintien de toutes les zones économiques pour éviter d'en faire des réserves. Reco 8 : Intégrer un calendrier d'ouverture à l'urbanisation compatible avec la ressource en eau.	La CALI n'apporte pas de réponse directe ; elle prévoit ailleurs un phasage réglementaire renforcé et un travail sur la maîtrise de la densification.
III.B Patrimoine naturel / continuités écologiques / zones humides	Reco 9 : Reprendre la séquence ERC pour protéger strictement les sites Natura 2000. Reco 10 : Protéger toutes les zones humides identifiées.	Pas de réponse directe ; la CALI renvoie globalement aux inventaires réalisés et prévoit des arbitrages au cas par cas.
III.C Ressource en eau et assainissement	Reco 11 : Revoir la programmation (logements / activités / équipements) en fonction de la ressource en eau et des STEP ; intégrer les restrictions dans le règlement (R151-31 / R151-34).	Accepte la recommandation ; annonce : – phasage conditionnel des zones 1AUH (report 6 ans), – densification encadrée, – renforcement du règlement écrit et graphique.
III.D Risques et nuisances	Reco 12 : Réinterroger l'urbanisation du secteur « Rue Paul Valéry » en zone rouge PPRI.	Reconnaît des erreurs ; annonce correction et report de l'ouverture de 6 ans.
	Reco 13 : Faire figurer les zones exposées au bruit et réinterroger les ouvertures dans ces secteurs.	Accepte partiellement ; craint une surcharge de cartes ; indique qu'une prise en compte est envisagée sans engagement complet.
	Reco 14 : Approfondir les choix d'urbanisation à proximité des exploitations agricoles et prévoir des mesures d'accompagnement.	Pas de réponse concrète ; mention d'arbitrages à venir.

III.E Changement climatique / ENR	Reco 15 : Présenter une stratégie énergie-climat associée ou non à un schéma ENR.	CALI indique que le PCAET n'est pas assez avancé pour être intégré.
	Reco 16 : Identifier des zones d'accueil des ENR (priorité aux sites anthropisés) et fixer les conditions d'implantation / sobriété énergétique.	Pas de réponse précise ; renvoie au futur PCAET.

La Commission a analysé les réponses apportées par la CALI aux recommandations de la MRAe :

- Articulation avec les documents supérieurs : la CALI met en avant la filiation avec le SCoT, mais la démonstration chiffrée et factuelle pourrait être davantage développée, en accord avec la révision en cours.
- Qualité et accessibilité du document : des compléments sont annoncés (annexes, indicateurs). La méthodologie gagnerait toutefois à être précisée afin de renforcer la lisibilité et la portée de l'évaluation.
- Diagnostic socio-économique et besoins fonciers : des contributions supplémentaires sont prévues. La Commission note que des précisions méthodologiques seraient utiles pour consolider l'analyse.
- Consommation d'espace et ressource en eau : le report de l'ouverture de certaines zones et le renforcement du règlement apportent des réponses concrètes aux recommandations formulées.
- Risques d'inondation : la correction du zonage et le report d'ouverture à Saint-Seurin constituent des ajustements favorables à une meilleure prise en compte du risque.
- Nuisances sonores : la cartographie des contraintes constitue une première étape, mais la Commission souligne l'intérêt d'approfondir la réflexion sur ce volet.
- Changement climatique et énergie : l'intégration est prévue à l'issue du PCAET. Dans l'attente, une approche transitoire permettrait de donner davantage de lisibilité aux engagements. La progression de la mobilité électrique devrait être aussi mieux prise en compte.

Appréciations de la Commission d'enquête :

*Afin de compléter l'analyse et de garantir une information claire au public, la Commission d'enquête a formulé plusieurs demandes de précisions, développées dans le **Procès-Verbal de Synthèse des observations** (joint en [annexes 12 et 14](#) du présent Rapport).*

1.9 Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses de la CALI

1.9.1 Plan local d'urbanisme - Habitat et Déplacements (PLUI-HD)

Lors de sa délibération du 21 décembre 2021, initiant le projet de PLUi, le Conseil communautaire a indiqué « associer l'Etat et consulter toute personne publique ou organisme dès lors qu'ils en auront fait la demande selon les conditions définies aux articles L.132-7 à L.132-13 et R.153-2 et R.153-5 du code de l'urbanisme ». Il a dressé la liste des entités destinataires.

La Collectivité indique avoir transmis, pour avis, le dossier de projet du PLUi à l'ensemble de ces entités le 25 février 2025, à l'exception de VINCI Autoroute et du Comité interprofessionnel des vins de Bordeaux (CIVB) pour lesquels le dossier a été respectivement transmis les 3 et 10 mars 2025.

1.9.1.1 Les personnes publiques et autres entités saisies

Ce paragraphe présente l'état des envois et des réponses reçues :

o Les PPA et les PPC

Entité	Date envoi	Avis
PRÉFECTURE DE LA GIRONDE	26-févr-25	23-mai-25
SOUS-PRÉFECTURE DE LIBOURNE	25-févr-25	/
DDTM DE LA GIRONDE	25-févr-25	23-mai-25
SDIS 33	DDTM	09 avril 25
COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (CRHH)	25-févr-25	31-juil-25
SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	25-févr-25	23-mai-25
RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE	25-févr-25	/
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE	25-févr-25	23-mai-25
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	25-févr-25	30-mai-25
CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA GIRONDE	25-févr-25	/
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE	25-févr-25	20-mai-25
POLE TERRITORIAL DU GRAND LIBOURNAIS (PETR)	25-févr-25	27-mai-25
INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ (INAO)	25-févr-25	14-mai-25
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE	25-févr-25	23 avril 25
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NAF (CDPENAF)	25-févr-25	07-mai-25
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE NA	25-févr-25	/
SNCF RESEAU	25-févr-25	/
DIRECTION RÉGIONALE DE L'ALIMENTATION, L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT NOUVELLE AQUITAINE (DRAAF)	25-févr-25	/
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NA	25-févr-25	/
UNICEM Nouvelle Aquitaine	25-févr-25	22-mai-25
AGENCE RÉGIONALE DE LA SANTÉ NOUVELLE AQUITAINE (ARS)	25-févr-25	/
VINCI Autoroutes	03-mars-25	27-mai-25
COMITÉ INTERPROFESSIONNEL DES VINS DE BORDEAUX (CIVB)	10-mars-25	/
GRT Gaz	DDTM	19 mars 25

o Communautés de communes limitrophes

Le dossier a été transmis aux communautés de communes voisines, à savoir celles de : Castillon-Pujols, Coteaux bordelais, Créonnais, rurales Entre-deux-mers, du Fronsadais, Grand Saint-Emilionnais, Haute Saintonge, Isle Double-Landais, Latitude Nord Gironde, Montaigne Montravel et Gurson, Pays de Saint-Aulaye et des rives de la Laurence.

Seule la Communauté de communes Latitude Nord Gironde a apporté une réponse en date du 23 avril 2025.

o **Communes limitrophes**

Le dossier de projet a été transmis aux communes limitrophes suivantes : Laruscade, Marcenais, Périssac, Galgon, Saillan, Fronsac, Saint-Loubès, Saint-Sulpice et Cameyrac, Beychac et Cailleau, Salleboeuf, Camarsac, Croignon, Baron, Camiac-et-Saint-Denis, La Sauve, Saint-Léon, Blésignac, Faleyras, Romagne, Naujan-et-Postiac, Guillac, Grésillac, Saint-Sulpice de Faleyrens, Saint Emilion, Montagne, Néac, Les Artigues-de-Lussac, Lussac, Petit Palais-et Cornemps, Tayac, Francs, Minzac, Moulin Neuf, Le Pizou, Eygurande-et Gardedeuil, La Roche Chalais, La Barde, Saint-Martin de Coux, La Clotte, Cercoux, Clérac et Bédénac.

Aucune de ces communes n'a apporté de réponse.

o **Les 45 communes constituant la CALI** : les 45 communes ont émis un avis.

o **Autres : Réseau Transport Electrique (RTE) et Carrières Garandeau** ont émis spontanément un avis, respectivement le 24 mars et le 29 avril.

1.9.1.2 Analyse des avis émis par les PPA et PPC

L'ensemble des avis émis par les PPA et PPC figure dans le dossier d'enquête sous le titre « **Annexes au dossier de PLUi-HD arrêté - Supports de présentation aux réunions publiques, Avis recueillis pendant la procédure et Réponses apportées par la CALI** ». Ce dossier recense la totalité des avis émis, ainsi que l'ensemble des réponses apportées par la collectivité.

Avis réputés favorables :

En absence de réponse figurant dans le dossier d'enquête, les avis des Personnes publiques suivantes sont considérés comme réputés favorables :

Sous-préfecture de Libourne, Région Nouvelle-Aquitaine, Chambre des métiers et de l'artisanat, Centre national de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine, SNCF Réseau, Direction régionale de l'alimentation, l'agriculture et de la forêt Nouvelle-Aquitaine (DRAAF), Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine et Comité Interprofessionnel des Vins de Bordeaux (CIVB).

Principaux points positifs soulignés

- Une **approche intégrée** et équilibrée entre urbanisme, habitat, mobilité, eau et énergie (*DDTM, Conseil départemental, PETR*).
- Une **politique de l'habitat ambitieuse et solidaire** (*DDTM, Conseil départemental, CRHH*).
- Une **volonté forte de sobriété foncière** et de **protection des espaces agricoles et naturels** (*Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, PETR, INAO*).
- Un **diagnostic agricole** fiable et pertinent (*Chambre d'Agriculture, CDPENAF, INAO*), une **stratégie économique pertinente** (*CCI, INAO*).
- La **cohérence du projet** avec les politiques publiques supérieures (*DDTM, CD*).
- Bonne **prise en compte des risques** (renforcer volet incendie et articulation avec le PGRI⁸ Adour-Garonne) (*DDTM*) ; intégration exemplaire de la **gestion de l'eau et des risques** (*CD*).

⁸ PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

Synthèse des observations, recommandations et réserves

Les avis rendus sont tous favorables avec des recommandations ou des réserves qui, pour certaines, sont significatives.

Entité	Avis et commentaires
DDTM GIRONDE	Avis réservé du fait de : - Nombreuses incohérences chiffrées , entravant la bonne compréhension du projet, - Compatibilité avec la ressource en eau et l'assainissement : l'ouverture à l'urbanisation à court terme de certains secteurs pourrait impacter l'approvisionnement rendant irréaliste l'hypothèse haute de croissance ; - Prise en compte des enjeux environnementaux : les informations disponibles ne garantissent pas l'absence d'impact sur les milieux humides, ni la pleine application de la séquence ERC.
SDIS 33	Divers rappels réglementaires, pointe les risques liés à chaque commune et insiste sur l'importance du débroussaillage et des bandes de roulement périmétrales. Alerte la collectivité sur les secteurs présentant une défense incendie insuffisante.
COMITE REGION HABITAT ET HÉBERGEMENT (CRHH)	Avis favorable avec deux recommandations visant à pallier l'absence de calendrier pour la création de l'observatoire de l'habitat et à préciser les objectifs relatifs au renouvellement urbain et aux logements vacants. Point de vigilance : le seul scénario d'amélioration du réseau eau/assainissement ne reflète pas les réalités et les capacités du territoire à produire du logement au cours des six prochaines années.
CDPENAF	Avis conforme défavorable à la réduction de surface AOC Graves de Vayres, St-Émilion & St-Émilion Grand Cru. Commentaire CE : suite à la reconnaissance par la CALI d'une erreur dans le tracé de l'OAP incriminée de Camparian, cet avis défavorable a été levé le 5 novembre 2025 par la CDPENAF (<i>annexe 11 du rapport d'enquête</i>) Favorable aux 3 secteurs Ace, sous réserve d'un abaissement significatif du seuil de constructibilité. Favorable au règlement des zonages A et N à condition de mettre en cohérence dans le règlement les surfaces et distances des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone N.
CONSEIL DÉPARTEMENTAL (CD)	Favorable avec des réserves importantes La prise en compte incomplète de l'eau, des paysages et des enjeux écologiques dans l'aménagement interroge sur la capacité du territoire à garantir la préservation de la ressource, à mettre en œuvre les objectifs de production de logements et à préserver les équilibres de son armature territoriale.
SERVICE DÉPART. ARCHITECTURE & PATRIMOINE	Le Service émet des observations sur les servitudes d'utilités publiques, le règlement graphique et certaines OAP Habitat.
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)	Avis favorable sous réserve, notamment de clarifier les vocations des zones UX, UY et 1AUXy1 afin que le zonage traduise fidèlement les ambitions du projet politique, d'intégrer des règles de stationnement assouplies pour les zones urbaines plurifonctionnelles, d'adapter les normes de stationnement des ZAE aux usages réels.
CHAMBRE D'AGRICULTURE (CA)	Avis favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes relatives au surdimensionnement de la zone Ap, à la réalisation effective de l'étude des demandes de STECAL et de changement de destination faites lors du diagnostic agricole, à la réduction de la très importante emprise sur les espaces viticoles protégés de l'OAP Camparian à Vayres, à la réduction ou l'évitement de l'OAP de Guîtres pour des raisons écologiques et à une réflexion sur le classement des EBC lors de la prochaine révision du PLUi.
POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL (PETR)	Avis favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT sous réserve d'intégration de mesures de phasage de l'urbanisation liées à la ressource en eau, d'ajustement des zones économiques et commerciales, de meilleure protection et prise en compte des espaces agricoles, naturels et des paysages et enfin d'adaptation de l'offre de logements aux besoins réels. Enfin, PETR émet plusieurs recommandations sur les enveloppes foncières dédiées aux ZAE de Camparian (Vayres), de Frappe (Saint-Denis-de-Pile) ou de Laveau (Saint-Médard).

INSTITUT NATIONAL APPELLATIONS ET ORIGINE (INAO)	Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques visant à préserver les terroirs viticoles, limiter l'artificialisation des sols agricoles et garantir la cohérence entre développement urbain et qualité des productions agricoles.
CDC LATITUDE NORD GIRONDE	Nécessité d'un traitement coordonné des ressources en eau , compte tenu de l'interdépendance des nappes sollicitées par les deux territoires. Par ailleurs, elle s'interroge sur les futurs aménagements justifiant le classement en zone Uy, de 4,5 ha de foncier non bâti du site d'enfouissement de Lapouyade .
UNICEM Nouvelle Aquitaine	Nécessité d'apporter certaines modifications au projet, pour une prise en compte satisfaisante et sécurisée, notamment juridiquement, de l'activité de carrières et matériaux. Elle vise deux objectifs : garantir l'approvisionnement en matériaux et améliorer la prise en compte des carrières existantes
VINCI Autoroutes	Vinci propose un certain nombre d'adaptations réglementaires visant à identifier clairement et protéger le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) dans le PLUi afin d'assurer l'exploitation, l'entretien et l'adaptation future de l'autoroute,
GRTGAZ	La collectivité se doit de limiter l'exposition des habitants et équipements sensibles en évitant toute urbanisation nouvelle dans ces secteurs et en consultant GRTgaz dès la conception des projets

Analyse thématique des avis des PPA et PPC

THÈMES	OBSERVATIONS
Salubrité publique	Les observations de la DDTM, du PETR, du CD et de CRHH révèlent une inquiétude majeure quant à la soutenabilité du projet de PLUi-HD de la CALI face aux capacités actuelles et futures en matière de ressource en eau potable (notamment sur les zones des syndicats SIAEPA d'Arveyres et SIAEPAVID) et d'assainissement (notamment pour les STEP de Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Libourne). Elles appellent à un réajustement du rythme d'urbanisation et à une planification intégrée et réaliste de la ressource en eau. La CDC Latitude Nord appelle à une gestion coordonnée de la ressource entre territoires partageant les mêmes nappes.
Gestion de l'espace	DDTM, PETR, CD et CCI s'inquiètent de la soutenabilité du modèle de développement spatial retenu. Les principales réserves émises par la DDTM portent sur les incohérences chiffrées entre objectifs démographiques, production de logements et disponibilité réelle de la ressource en eau. Le PETR demande de réduire la taille de plusieurs zones économiques (Camparian, Frappe, Laveau) pour les rendre compatibles avec le SCoT, et d'intégrer toutes les zones consommant du foncier (STECAL, zones économiques ou touristiques) dans le calcul des surfaces NAF.
Règlement	DDTM, PETR, CCI, SDAP ainsi que UNICEM, GRTGaz et Vinci mettent en évidence certaines incohérences et insuffisances dans le règlement écrit et graphique. La DDTM émet une réserve concernant l'absence de l'annexe "Accessibilité" et une réserve pour le non-respect du Code de l'urbanisme sur le stationnement des logements aidés. Elle relève un décalage entre les hypothèses de ressource en eau du PADD et la permissivité des pièces réglementaires permettant la réalisation de projets sans garde-fou. Malgré un diagnostic agricole approfondi, le CD estime que le zonage et le règlement traduisent de manière insuffisante les enjeux et orientations agricoles. Les choix du PLUi ne sont pas suffisamment explicités (zonage Ap, STECAL, changements de destination). Le PETR demande de revoir la zone UE et d'ajuster le règlement aux logiques économiques, tandis que le SDAP appelle à mieux intégrer les enjeux patrimoniaux et paysagers. L' UNICEM, GRTgaz et Vinci émettent des réserves techniques fortes sur les carrières, les servitudes et le domaine autoroutier, traduisant un besoin de mise en cohérence et de sécurisation du document.

Logements	DDTM, PETR et CRHH pointent un manque d'adéquation entre objectifs PLUi-HD et orientations SCoT. DDTM souligne l'absence de prise en compte de la résorption de la vacance à hauteur d'au moins 5 %, tandis que le CRHH recommande de mieux préciser les objectifs de renouvellement urbain et de remise sur le marché des logements vacants. Le PETR invite à réduire la part des T4/T5. Enfin, DDTM et CRHH rappellent l'obligation de mettre en place rapidement l'observatoire de l'habitat et du foncier, pour le suivi du document.
OAP	La DDTM regrette l'absence d'OAP spécifique au paysage et de charte de paysage limitant la lisibilité du traitement des entrées de ville, des coupures d'urbanisation et de la nature en ville. Le Conseil départemental appelle à renforcer les volets "centres-bourgs", paysager et écologique. La Chambre d'agriculture émet une réserve visant à réduire les sites de Vayres–Camparian et Guitres–Portail de la Barrière, pour limiter les impacts environnementaux. La DDTM et le SDAP demandent de nombreuses justifications et modifications. Concernant les OAP économiques, la DDTM émet des réserves sur l'urbanisation de secteurs à fort intérêt écologique ou agricole, tels que Coutras–Eygreteau et Vayres–Camparian, nécessitant un phasage plus raisonné et une meilleure intégration paysagère. Vinci signale l'insuffisance de la gestion hydraulique de certains projets (St-Denis–Grand Frappe).
Environnement	La DDTM émet une réserve sur l'application de la séquence Éviter–Réduire–Compenser (ERC) et donc sur la compatibilité du PLUi-HD avec le SCoT en matière de préservation des zones humides. Le Conseil départemental confirme cette faiblesse en soulignant l'absence de mesures de protection suffisantes (zones tampons, lisières). L'INAO et la Chambre d'agriculture demandent enfin une révision du classement des Espaces boisés classés (EBC) sur la base d'un diagnostic de terrain, notamment pour les parcelles viticoles ou récemment défrichées.
Agriculture	La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture émettent des réserves concernant le zonage Ap, jugé trop étendu. Elles demandent d'en retirer les secteurs inondables et d'assouplir le détournement autour des sièges d'exploitation pour faciliter l'évolution des activités agricoles. Elles préconisent aussi d'autoriser, de façon encadrée, les constructions nécessaires à l'activité agricole sur certaines parcelles non bâties. L'INAO alerte sur l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses parcelles classées en AOC, demandant leur reclassement en zone agricole ou une justification motivée.
STECAL et changement de destination	DDTM, CDPENAF, CA et PETR soulignent une approche incomplète et insuffisamment justifiée. La Chambre d'Agriculture et le CDPENAF émettent une réserve sur l'insuffisance d'intégration des demandes exprimées par les agriculteurs (aucun STECAL sur 19 demandés, un seul changement de destination sur 63 sollicitations). Les 64 changements de destination habitat du PLUi font l'objet d'observations de la part de la DDTM et de PETR sur le manque de précision sur les capacités des réseaux, les risques de conflits d'usage et le nombre de logements créés. Ils demandent un suivi détaillé de leur mise en œuvre et une meilleure prise en compte des risques (Arveyres, Cadarsac, Moulon, Pomerol, etc.).
Emplacements réservés	Les observations soulignent plusieurs réserves techniques nécessitant une vérification et une sécurisation. La DDTM émet des observations sur certains emplacements réservés. Le Conseil départemental demande la mise à jour des emplacements le concernant. Vinci Autoroutes indique que les emplacements réservés 18 et 19 de Camps-sur-l'Isle nécessitent une étude hydraulique et l'avis de Vinci autoroutes.
Patrimoine protégé et Servitudes d'utilités publiques (SUP)	DDTM, du SDAP, GRTGaz et UNICEM soulignent une prise en compte perfectible du patrimoine protégé et non protégé (cohérence, la précision et la lisibilité des documents). DDTM et SDAP relèvent de nombreuses erreurs dans le report des SUP, une cartographie imprécise et un état initial de l'environnement à amender. La protection du patrimoine non protégé est jugée insuffisante et hétérogène nécessitant d'harmoniser la méthode de repérage et d'en retirer les éléments déjà classés au titre des monuments historiques. GRTgaz signale une prise en compte partielle de ses servitudes et appelle à la vigilance vis-à-vis de l'urbanisation à proximité des canalisations. L'UNICEM demande d'intégrer au PADD la protection des gisements d'intérêt pour garantir un approvisionnement durable en matériaux.

Mobilité	Le POA Mobilité est jugé trop général et insuffisamment opérationnel. DDTM relève un manque d'attractivité de l'offre de transports collectifs. Elle appelle à renforcer les mobilités actives, l'accessibilité PMR, les stationnements vélos sécurisés et la sécurisation des déplacements. Le Conseil départemental recommande de clarifier les modalités de mise en œuvre du POA et l'articulation avec les politiques de Mobilité du territoire.
Risques et nuisances	La DDTM salue la prise en compte des risques d'inondation, mais demande un alignement avec le PGRI Adour-Garonne, une meilleure prise en compte du risque incendie (dans l'attente de la cartographie départementale, l'ensemble du massif forestier du territoire est à considérer comme à sensibilité élevée ou très élevée) et des garanties de dépollution sur certains sites. Le SDIS alerte sur des défenses incendie insuffisantes, appelant à des mesures concrètes (débroussaillage, accessibilité, équipements) et à mise en annexes des plans de prévention des risques. Comme le PETR, il réclame l'obligation de bandes boisées de 10 m entre zones agricoles et urbanisées. Le Département soulève des réserves sur la sécurité routière et la gestion des risques d'inondation, tandis que VINCI demande la prise en compte réglementaire du classement sonore de l'A89 et la mise à jour de l'annexe acoustique.
Points spécifiques	Les observations sur des points spécifiques mettent en évidence plusieurs ajustements attendus. Le Conseil départemental demande la prise en compte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) et la pérennisation des chemins ruraux dans le document. La Communauté de communes Latitude Nord Gironde s'interroge sur le classement en zone Uy du site d'enfouissement de Lapouyade (4,5 ha non bâti), et sollicite des clarifications sur la vocation réelle du site. Enfin, Vinci Autoroutes recommande l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) afin d'interdire la publicité aux abords de l'autoroute, conformément au Code de l'environnement.

- **Réponses de la CALI aux avis émis par les PPA et PPC**

Le tableau de [l'annexe 8](#) présente une analyse des principales observations, recommandations ou réserves des PPA et PPC et les réponses apportées par la Collectivité.

- **Réponse de la CALI à l'avis de l'Etat**

L'avis de l'Etat est constitué par :

- un **courrier de Monsieur le Préfet**, daté du 23 mai 2025, identifiant trois préoccupations principales : gestion économe de l'espace et étalement urbain, compatibilité du projet avec la ressource en eau et l'assainissement et prise en compte des enjeux environnementaux ;
- une **annexe technique** de 65 pages.

En retour, la CALI a transmis :

- un **tableau répondant, point par point, aux réserves et recommandations de l'Etat**. Une synthèse de ce tableau figure en annexe 9 de ce présent document ;
- un **courrier du Président de la CALI**, en date du 22 septembre 2025, apportant une réponse formelle aux préoccupations soulevées par l'Etat. Il **clarifie notamment les objectifs de densité et l'échelonnement précis des zones à urbaniser** et donne des **garanties chiffrées** quant à la compatibilité du plan avec la ressource en eau potable et les services d'assainissement locaux.

Ce courrier apporte ainsi des précisions structurantes quant à la version du PLUi-HD qui sera mise à l'approbation. Les principaux points retenus :

Concernant la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Le Président de la CALI rappelle les objectifs de croissance démographique maîtrisée (0,3 % à 0,65 %/an). Il apporte des éléments concernant l'**étude de densification** (réalisation de vérifications des objectifs de densité et des chiffres entre différents documents), les **objectifs de résorption de la vacance**, les **changements de destination** ("travail complémentaire sera réalisé à l'appui du diagnostic de la Chambre d'Agriculture"). Il souligne enfin la **modération de 52% de la consommation d'espaces NAF jusqu'en 2037**.

Concernent le nombre de logements :

« Les élus ont accepté de procéder, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi HD, à plusieurs adaptations du projet quant aux perspectives de production de logements initialement établies. ... Le PLUi HD sera modifié avant son approbation afin d'acter :

- **la suppression de 1 127 logements** (réduction des possibilités de divisions parcellaires dans les secteurs où les capacités de desserte en eau potable sont actuellement insuffisantes) ;
- **le report de 138 logements à +6 ans** (instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans certaines zones 1AU) ;
- **le différé de 260 logements à +12 ans** (déclassement prévu de certaines zones 1AU en zones 2AU soumises à révision).

Concernent la compatibilité avec l'alimentation en eau potable et l'assainissement

Le Président indique que **deux syndicats** font l'objet d'une attention particulière :

- o **SIAEPAVID** : le Syndicat est fortement impacté par la Subdivision des Eglisottes et Chalaures. La CALI précise que le réseau fait l'objet d'interventions qui apportent d'ores et déjà des résultats satisfaisants permettant d'assurer une amélioration du taux de prélèvement de la ressource à court et moyen termes.
- o **SIAEPA d'Arveyres** : sujet à des dépassements réguliers des autorisations. Le réseau fait l'objet d'interventions permettant au **Syndicat d'envisager les économies d'eau suivantes** : **phase 2023-2027 : 117 000m³, phase 2028 à 2030 : 93 000m³ et phase 2031-2032 : 62 000m³**

Il précise également que la mise en œuvre, en 2026, du **forage de substitution sur Cadarsac** contribuera à la maîtrise des pressions exercées sur l'Eocène.

Par ailleurs, le Président de la CALI propose d'**améliorer la maîtrise du développement urbain** prioritairement sur le territoire dont la ressource en eau est gérée par le SIAEPA de la Région d'Arveyres et, plus ponctuellement, sur les communes où la potentialité de logements supplémentaires proposés reste élevée. Ainsi il propose les adaptations suivantes :

- o **Communes gérées par le SIAEPA de la Région d'Arveyres**
 - Report à 6 ans de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AUH (sauf celles favorisant la mixité sociale et les dents creuses directement connectées aux emprises publiques). Sont concernées : « Chemin de Lande » (Arveyres), « Pinçon » (Cadarsac), « Gueynotte » (Espiet), « Ferreyre » (Izon), « Bourg » (Nérigean), « Embeyres » (Vayres) ;
 - Passage en 2AU de la zone 1AUH « Garenne » (Izon) ;

- urbanisation des zones urbaines constructibles limitée à une profondeur de 25m, entraînant la **suppression de l'OAP « Fosse du Moulin » (Izon)**;
- correction d'erreur matérielle du Secteur de développement économique "Camparian" (Vayres) s'appuyant sur une zone 1AU (15ha) et 2AU (15ha).
- **Pour les autres syndicats : calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation au regard des priorités de développement des communes :**
 - Report à plus de 6 ans : « Grands champs » & « Croix rouge » (Coutras), « Paul Valéry » (St Seurin), « Chemin des Bergeries » (St Médard) ;
 - Report à plus de 6 ans de la phase 2 des OAP « Barry » (St Seurin) et « Champs des Bois » (Les Peintures) ;
 - Passage en 2AU des OAP « Avenue du Parc des Sport » (St Médard), « Rue des Acacias » (Les Billaux).
 - Maintien des restrictions du PLU : secteur "Les Chais" (Libourne).

1.9.1.3 Les avis émis par les 45 communes constituant la CALI

L'ensemble des délibérations tenues par les conseils municipaux des 45 communes de la CALI figure dans le dossier d'enquête sous le titre « **Annexes au dossier de PLUi-HD arrêté** ». Ce dossier recense la totalité des avis émis ainsi que l'ensemble des réponses apportées par la CALI.

Bilan des avis : Les 45 communes du territoire ont émis un **avis favorable** au projet.

- **27 sans remarque** : Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Guîtres, Lagorce, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes et Chalaures, Maransin, Moulon, Nérigeon, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint Antoine de l'Isle, Saint Ciers d'Abzac, Saint Germain de Puch, Saint Martin de Laye, Saint Martin du Bois, Saint Quentin de Baron, Savignac de l'Isle, Vayres.
- **18 avis favorable assorti de remarques**. La CALI a émis une réponse à l'ensemble des remarques formulées à l'exception de celles émises par la commune de Gours (une remarque) et de la commune de Génissac lors du Conseil Municipal du 12 mars.

L'**annexe 10** présente une **analyse des 86 contributions** déposées par les communes et les réponses apportées par la Collectivité.

Synthèse des contributions des communes

- Sur ces 86 contributions, 36 portent sur des demandes de modification de zonage, 33 sur la modification du règlement écrit et 17 sur des évolutions d'OAP. On retrouve également 3 concernant des emplacements réservés, 1 relative à un changement de destination, 1 rattachable au PADD et 1 liée à la Mobilité.
- Sur ces 86 contributions, l'intercommunalité a donné son accord pour la prise en compte de 45 d'entre elles, en a refusé 11 et placé 26 à l'étude, 4 n'ont pas eu de réponse.

1.9.1.4 Avis émis spontanément

Réseau Transport Electrique (RTE) et **Garandeau CDMR** ont émis spontanément un avis, respectivement le 24 mars et le 29 avril. La Société Garandeau CDMR a également déposé une contribution durant l'enquête publique (doublons 596 et 597).

	Contributions spontanées	Réponse collectivité
RTE 24/03/25	Constate que certains EBC entrent dans la zone des servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages électriques RTE, ce qui est incompatible avec la mission de service public.	L'absence d'interférence entre la servitude I4 et les EBC positionnés sera vérifiée avec possibilité de réduction des surfaces en EBC pour laisser libre la servitude I4.
GARANDEAU 29/04/25	Demande que le règlement graphique de la commune de Porchères prenne en compte le périmètre de la sablière autorisée par les arrêtés préfectoraux du 6 novembre 2013 et 6 avril 2022), au même titre que la commune de Saint Antoine sur l'Isle (Nca)..	/

Synthèse des principales décisions de la CALI en réponses aux avis des PPA En réponse aux avis des PPA, la collectivité apporte des évolutions, **parfois structurantes**, qui seront intégrées au PLUi-HD, avant son approbation par le Conseil communautaire.

Les principaux points identifiés proviennent soit de la lettre du Président de la CALI en réponse aux observations de la DDTM, soit dans les réponses aux avis des PPA. Il s'agit de:

- **L'amélioration de la maîtrise du développement urbain en réponses aux contraintes environnementales**

La Collectivité a d'ores et déjà décidé d'**évolutions significatives concernant 21 "OAP Habitat" sur les 73 proposées au PLUi-HD**. La plupart sont situées sur le territoire où la ressource en eau est gérée par le SIAEPA d'Arveyres et le SIAEPAVID, mais aussi sur des communes où la potentialité de logements supplémentaires proposés reste élevée.

Évolutions décidées	OAP concernées	Communes	Syndicat	Origine
Ouverture reportée à 6 ans	Chemin de Lande	Arveyres	Arveyres	Président
	Pinçon	Cadarsac	Arveyres	Président
	Rue des Châtaigniers	Camps	SIAEPAVID	Réponses
	La Guenotte	Espied	Arveyres	Président
	Ferreyre	Izon	Arveyres	Président
	Bourg	Nérigeau	Arveyres	Président
	Embeyre	Vayres	Arveyres	Président
Ouverture reportée à plus de 6 ans	Grands champs	Coutras	SIAEPAVID	Président
	Croix Rouge	Coutras	SIAEPAVID	Président
	Chemin Bergeries	St Médard	SIAEPAVID	Président
	Rue Paul Valéry	St Seurin	SIAEPAVID	Président
report à plus de 6 ans (Phase 2)	Champs du bois	Les Peintures	SIAEPAVID	Président
	Barry	St Seurin	SIAEPAVID	Président

Reclassement en 2AU	Les Fellonneaux	Abzac	SIAEPAVID	Réponses
	Garenne	Izon	Arveyres	Président
	Rue des Acacias	Les Billaux	LA CALI	Président
	Pinaud Faurillon	St Denis	Nord libournais	Réponses
	Chemin des gravières	St Denis	Nord libournais	Réponses
	Parc des sports	St Médard	SIAEPAVID	Président
Suppression	Fosse du Moulin	Izon	Arveyres	Président
	Secteur des chais	Libourne	LA CALI	Président

Nota : les évolutions de 12 OAP sont déjà documentées dans une pièce du dossier d'enquête dénommée « Atlas non exhaustif, et dans l'attente des conclusions de l'enquête publique, des modifications à apporter suite aux avis des personnes publiques associées ».

Toutefois, la Commission note que, **malgré des avis réservés, voire défavorables**, de la DDTM, du Conseil départemental et/ou du Service départemental d'architecture et du patrimoine, la **Collectivité souhaite maintenir les OAP** suivantes :

- « **Gail-Est** » (Maransin) : La CALI s'appuie sur le fait que la Carte Communale a été "approuvée par le Préfet il y a quelques mois à peine" ;
- « **Rue portail de la Barrière** » (Guîtres) et « **Peuchaud** » (Lapouyade) : malgré la présence d'une zone humide, la CALI s'appuie sur l'existence d'un Permis d'aménager.
- **L'évolutions concernant les OAP « Equipement et Économie »**
 - « **Grande Frappe** » (Saint Denis de Pile) : ouverture sera phasée en 1AU et 2AU ;
 - « **Saint Exupéry** » (Saint Denis de Pile) reprise des éléments du PLU ;
 - « **Camparian** » (Vayres) reprise du tracé, levant l'avis défavorable CDPENAF.

Par ailleurs, la CALI indique étudier la **possibilité de retirer** la zone « **Barrail du Baron** » (Arveyres) suite à la réserve du Conseil départemental (zone en extension sur des espaces naturels en zone rouge du PPRI).

Malgré des avis défavorables ou réservés de certaines PPA concernant les zones de «**Eygreteau 2**» (Coutras), « **Lambert** » (Libourne) et « **Grands champs de Bergerie** » (Saint Médard de Guizières), la **CALI souhaite maintenir ces zones, considérées comme prioritaires** en termes de développement économique ou d'équipement.

- **Par ailleurs, la collectivité s'engage à :**
 - **Actualiser les données chiffrées** concernant, notamment la gestion de l'espace.
 - intégrer strictement les éléments de l'**annexe du diagnostic agricole** (notamment les changements de destination et STECAL identifiés) ;
 - intégrer l'**annexe «Accessibilité»** ;
 - prendre en compte les remarques concernant le **zonage Agricole protégé Ap**, en abaissant le seuil de constructibilité, en faisant des adaptations autour des sièges d'exploitation (périmètre élargi) ;
 - Clarifier les **vocations des zones UX, UY et 1AUXy1**.

Appréciation de la Commission d'enquête

La Collectivité apporte une réponse à la grande majorité des nombreuses observations des PPA et PPC.

*La Commission d'enquête note les propositions de phasage des OAP « Habitats » visant à s'adapter aux contraintes liées à la ressource en eau potable et aux caractéristiques de l'assainissement, **mais aussi** la volonté de la Collectivité de maintenir des "OAP Habitat " et "OAP économique" en dépit des avis réservés, voire défavorables des PPA.*

La Commission constate que le projet qui sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire sera d'ores et déjà significativement différent du projet arrêté le 12 février 2025.

1.9.2 Cartes Communales

Personnes consultées	Date envoi - Date avis	Avis
Préfet de Gironde	18/07/2025 – non daté	Favorable
CDPENAF	18/07/2025 - /	Réputé favorable
Chambre d'agriculture	18/07/2025 - /	Réputé favorable

L'Etat a émis un avis favorable sans réserve à l'abrogation des 10 Cartes Communales. Cet avis précise que la finalisation de la procédure nécessitera une double validation : une par délibération du Conseil Communautaire et une par arrêté préfectoral d'abrogation.

En l'absence de retour, l'avis des autres Personnes Publiques Associées est réputé favorable.

1.10 Appréciation de la Commission d'enquête sur les dossiers PLUi-HD et Abrogation des Cartes Communales

1.10.1 Dossier PLUi-HD

Le dossier de PLUi-HD présentait la difficulté d'appréhender les problématiques d'un vaste territoire (45 communes) aux caractéristiques variées et à un historique de développement urbain distinct.

La DDTM a relevé que le dossier comprend l'ensemble des pièces requises.

Aussi pour embrasser - conformément au code de l'urbanisme - ce contexte, le dossier de PLUi-HD y a répondu par plus d'une trentaine de pièces graphiques ou écrites, complétées par des annexes (certaines omises ...), **un dossier** représentant plus de **7 400 pages**.

Cette densité rend l'appropriation du dossier complexe pour le public (ainsi, le " **Résumé non technique**" comporte près de **300 pages à lui seul**) d'autant que certaines incohérences chiffrées entre les pièces du dossier pouvaient entraver la bonne compréhension du projet.

De plus, cette densité d'informations provenant de multiples sources et thématiques proposées à des publics de lecteurs très divers (services et institutions, Commission d'enquête, mais aussi

le public !) - tous confrontés à une multiplication d'acronymes - se heurte au constat **d'absence de tout lexique** (sauf Règlement).

Les dossiers du **PADD**, des **OAP** et du **POA** sont apparus toutefois plus facilement exploitables et accessibles au public.

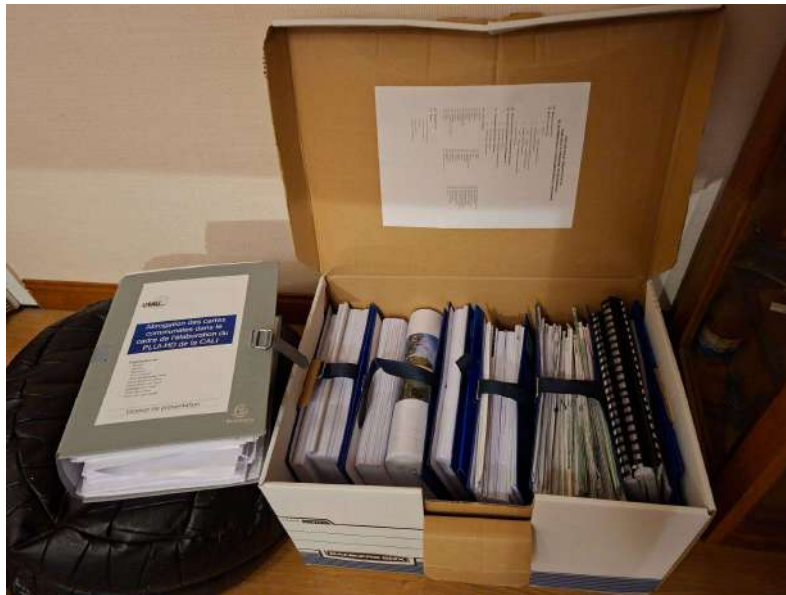
Le **règlement écrit** témoigne de la **difficulté de "régler" la gestion de 45 territoires**, leur spécificité et leur histoire. L'analyse de la Commission dans le **"PV de synthèse"** souligne les **nécessaires ajustements** pour que ce règlement soit réaliste, pertinent et applicable en regard du contexte qu'il régit ...

Nous ne citerons ici qu'un des points relevés dans le règlement, pour les Zones "UH" : (UH_a et UH_b suivant la densité) qui qualifient un zonage urbain portant des « restrictions à la constructibilité » (du fait de risques, nuisances ou contraintes telles que ruissellement ...) pouvant constituer une gêne à l'accueil plus significatif de population ». Ainsi, seules les : *"extension, annexe et piscine"* y sont permises. C'est un des zonages urbains les plus contraints du PLUi-HD, qui affiche un objectif de "ne plus y construire" tout en conservant une qualification urbaine ; pourtant l'emprise au sol y est autorisée comme pour le secteur UD (UD_a et UH_a 45% ; UD_b et UH_b 30%).

Un « **nettoyage** » des textes et des corrections des tableaux seraient à apporter à ce **règlement** : référence aux « *lotissements* », de même que les logements et hébergements y sont « interdits » mais : *"les locaux et bureaux accueillant du public, les locaux techniques et industriels..., les établissements de santé ..., salles d'art et spectacles, équipements sportifs,"* ..., sont « autorisés ».

Le **règlement graphique** comporte une carte générale du territoire et une carte par commune. Les différents types de zonage apparaissent clairement, parfois avec des couleurs soutenues. Chaque légende est adaptée à la commune ce qui simplifie la compréhension même si certaines trames sont peu explicites. Il demeure cependant délicat de se repérer : les tracés des routes, autoroute, voie ferrée sont très légers ; les noms des lieux-dits sont rares et peu apparents.

Le dossier nommé **"Annexe au dossier d'enquête au PLUi"** comprend les supports de présentation aux réunions publiques, les avis recueillis pendant la procédure et réponses apportées par la CALI, les réponses de la CALI aux avis émis par les PPA et l'Autorité environnementale. Là encore les documents sont conséquents, notamment les tableaux de 650 pages des réponses aux avis des PPA et des communes. On y trouve également un **"Atlas non exhaustif des modifications à apporter suite aux avis des personnes publiques"** qui présente 12 évolutions d'OAP parmi les 22 annoncées dans la lettre du Président de la CALI en réponse aux réserves de la DDTM.



1.10.2 Dossier d'abrogation des Cartes Communales

Le dossier d'abrogation des 10 Cartes Communales est lui plus modeste et plus accessible, en regard.

Il se présente avec :

- la **Délibération du Conseil communautaire** de la Communauté d'agglomération du 21 mai 2025 , décidant à l'unanimité de prescrire l'abrogation des Cartes Communales.
- un **Dossier de Présentation**, explicitant la procédure, présentant chaque commune, le contexte réglementaire et les effets de cette procédure.
- les **10 Dossiers de Carte Communale en vigueur**, pour chaque commune.

Le document de présentation est simple et accessible au grand public en présentant un "état des lieux" de chaque Carte Communale, le projet du PLUi-HD pour ce même territoire et la traduction en termes d'évolution du zonage, accompagné d'un bilan des évolutions (le tableau de synthèse mériterait une explication...).

Les documents graphiques des **10 Cartes Communales actuelles** accompagnent ce dossier.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Préparation de l'enquête publique avec la CALI

La première réunion de préparation entre la Commission et la CALI représentée par M. Jacques Legrand, Vice-Président de la CALI et les collaborateurs du Service d'Urbanisme, M. Maufront et Mme Escoffier, s'est tenue le mardi 20 Mai, en matinée, afin d'aborder : présentation du projet, identification des lieux de permanence représentatifs du territoire, organisation et incidences logistique quant au Calendrier, Registre numérique, Registres papier, ...

La phase de consultation du public devait se tenir initialement durant l'été, mais il a été reconnu plus judicieux, tant par la CALI, que par la Commission d'enquête, que celle-ci se déroule du **29 septembre au 7 novembre**. Il a été aussi retenu et reconnu que le **siège de l'enquête publique soit le Service d'Urbanisme de la CALI**, à Vayres.

D'autres réunions préparatoires ont permis de valider la composition du dossier de PLUi et de celui d'abrogation des Cartes Communales. Ainsi l'ensemble des pièces le composant a été validé par les membres de la Commission (dossiers numériques et dossiers papiers) et paraphés par eux.

Les registres papier (mis à disposition sur l'ensemble des lieux de permanence) ont été ouverts par M. Jacques LEGRAND et paraphés par les membres de la Commission, le 23 septembre, au Service d'Urbanisme de la CALI à Vayres.

Les dossiers d'enquête ainsi que les registres papier ont été, en suivant, distribués sur les 18 sites, retenus comme lieu de permanence.

2.1.1 Entretien avec les élus, responsables urbanisme et secrétaires de mairie

Une réunion, organisée à l'initiative de la CALI, le 11 septembre à Vayres, a permis de **réunir : maires, secrétaires de mairie et personnels des services d'urbanisme des communes**, afin de préparer l'enquête publique.

Cette rencontre s'est révélée indispensable pour **mettre en commun les informations, clarifier les rôles et répondre aux nombreuses questions pratiques** : accueil du public, gestion éventuelle des files d'attente, transmission des remarques sur la plateforme Publilegal ou encore tenue des registres.

La Commission d'enquête y a expliqué sa **mission, son organisation et les attentes vis-à-vis des communes**, ce qui a aidé chacun à mieux apprécier son rôle dans la procédure.

Les échanges, menés dans un esprit constructif, ont montré que cette réunion était utile pour aborder l'enquête publique sereinement et dans de bonnes conditions.

2.1.2 Organisation interne de la Commission d'enquête

- Permanences

La Commission d'enquête, composée de 5 membres, s'est réparti les 29 permanences retenues. Celles supposées pouvoir accueillir une plus forte participation ont été assurées par 2 commissaires enquêteurs.

Une participation dense du public à cette enquête a conduit - pour certaines permanences - à prolonger les entretiens bien après l'heure retenue et parfois après l'heure de fermeture de la mairie, avec la bienveillance des personnels municipaux et élus.

- Les observations déposées

Les observations recueillies par le Registre numérique étaient quotidiennement transmises à la Commission, ses membres se répartissant leur analyse.

Parallèlement les services des communes hôtes des dossiers et des Registres papier, transmettaient régulièrement les observations écrites déposées et pièces jointes (accessoirement les courriers arrivés en mairie), par le public, sur l'adresse dédiée du Registre numérique.

Cette organisation a permis, à la Commission d'enquête, de mieux mesurer quotidiennement la participation du public à cette consultation.

- Un travail d'équipe

Cette mission conduite en équipe, a facilité la répartition des tâches et permis de mieux appréhender l'ensemble du dossier, en multipliant les lectures et les échanges sur des thématiques abordées, fort diverses.

Elle n'a pu être menée que grâce à de régulières réunions de travail et d'échanges, de l'ensemble des membres de la Commission, par visioconférences (une vingtaine) et réunions présentes (2 réunions), notamment pour les phases rédactionnelles. Une information partagée aussi, en phase de consultation du public - sur la fréquentation ou les problématiques abordées avec le public - par des échanges quotidiens par courriel et compte "WhatsApp" dédié.

Les productions écrites ont pu être menées grâce à l'exploitation de dossiers "partagés", où chaque membre apportait sa contribution.

2.2 Information du Public (annexe 7)

- **Affichage :**

Un avis d'enquête a été édité, selon les normes et prescriptions réglementaires (format de l'affiche A2, couleur, tailles des polices d'imprimerie) par la CALI et transmis, en nombre suffisant, à chaque maire aux fins d'affichage sur leur territoire. Ces affiches, sur fond jaune, étaient aux dimensions réglementaires, permettant leur visibilité à bonne distance.

Quinze jours avant l'enquête, la Commission d'enquête s'est assurée de sa publicité, dans la presse, telle qu'elle a été retenue dans l'arrêté et l'avis.

- **Publicité légale :**

Six insertions ont été publiées dans la presse locale. L'avis initial a été publié les 11 (Le Résistant) et 12 septembre (Sud-Ouest). Une insertion rectificative a été publiée le 25 septembre dans les deux journaux. La dernière publication a été effectuée les 30 septembre (Sud-Ouest) et 2 octobre (Le Résistant).

- **Autres mesures de publicité et d'information :**

D'autres moyens ont été déployés pour informer le public de la tenue de l'enquête :

- information sur les sites internet de la CALI et des communes,
- flash sur l'application "PanneauPocket" ou "Intramuros",
- affichage sur les abribus du territoire.

Concernant la communication par voie numérique, on constate que :

- **25 communes ayant un site internet ont rapporté l'annonce ou des informations** sur l'enquête, bien souvent en page d'accueil ;
- **25 communes ont exploité les applications PanneauPocket ou Intramuros** pour informer leurs administrés. Certaines ont utilisé les deux services ;
- **14 communes n'ont pas utilisé leur site ;**
- **8 communes n'ayant pas de site ou de support** n'ont pas pu relayer l'information de manière numérique.

Remarques : certains sites ou supports nous ont interpellés, car y étaient communiquées des informations périmées, sans rapport avec le projet de PLUi-HD (PLU de 2017, rapport et conclusions d'une enquête PLU passée, avis d'enquête de janvier 2025, pour un chemin rural ...).

La Commission a apprécié les efforts fournis par certaines communes pour favoriser la participation du public. Certaines communes précisant le jour de permanence sur leur territoire, ou qu'une autre invite ses administrés à "se munir des coordonnées des parcelles". Certaines mairies ont envoyé des **courriers aux habitants**, notamment pour les inviter à venir réitérer les observations qu'ils avaient produites lors des enquêtes précédentes relatives aux PLU (Coutras, Saint Denis de Pile) ou de la phase de concertation du PLUi. D'autres communes ont également **distribué des prospectus** (avis d'enquête en format A4 sur fond jaune) dans les boîtes aux lettres des habitants.

2.3 Registre dématérialisé

La participation du public par voie électronique est désormais obligatoire. Elle repose systématiquement sur une adresse courriel dédiée et, le cas échéant, sur un registre dématérialisé, plus performant, mis à disposition.

Dans le cadre de la présente enquête, le registre numérique, mis en place, **a permis de centraliser l'intégralité des observations**, quel que soit leur mode de transmission : dépôt en ligne, courriel, courrier postal, inscriptions sur les registres papier en mairie ou encore les observations orales recueillies lors des permanences.

Pour la mise en œuvre de ce dispositif, la CALI a sollicité un prestataire chargé de créer l'adresse électronique dédiée et de déployer un registre numérique complet.

Les obligations légales en matière de participation du public ont ainsi été pleinement respectées et **l'ensemble des contributions déposées a été rendu accessible au public par la consultation en ligne.**

En **conclusion**, le registre numérique a contribué à renforcer l'accessibilité, la transparence et l'efficacité du processus d'enquête publique, tout en offrant des outils d'analyse et de gestion particulièrement performants, pour la Commission d'enquête et pour la CALI.

2.4 Lieux de dépôt des dossiers et registre d'enquête, date et lieux de permanence

Pour les 45 communes de la CALI, **18 lieux ont été identifiées pour accueillir les permanences** de la Commission d'enquête : lieux stratégiques géographiquement, Service Urbanisme de la CALI (siège de l'enquête) et les collectivités importantes (par leur nombre d'habitants).

Les 2 dossiers d'enquête dans leur intégralité, ainsi que le registre papier étaient présents et consultables aux jours et heures d'ouvertures de ces 18 lieux.

Au total ce sont **29 permanences** qui ont été tenues selon les lieux et calendrier suivants :

COMMUNE	DATE	MATIN	APRÈS-MIDI
BONZAC (CC)	Lundi 20 octobre	9h -12h	
CALI VAYRES	Lundi 29 septembre	9h-12h	
	Mardi 4 novembre	9h-12h30	
	Vendredi 7 novembre		14h-17h
COUTRAS	Lundi 29 septembre		13h30-17h
	Lundi 20 octobre		14h-17h
	Lundi 27 octobre		13h30-17h
GENISSAC	Lundi 29 septembre		13h30-17h
GUITRES	Lundi 20 octobre	9h-12h	
IZON	Mardi 7 Octobre		13h30-17h
	Mardi 4 novembre		13h30-17h
LES EGLISOTTES ET CHALAURES	Lundi 27 octobre	8h30-12h	
LES PEINTURES	Jeudi 23 octobre		14h – 16h30
LIBOURNE	Mardi 7 octobre	9h-12h	
	Jeudi 23 octobre	9h-12h	
	Vendredi 24 octobre	8h30-12h30	
	Vendredi 7 novembre	9h-12h	
MARANSIN	Samedi 11 octobre	9h-12h	
	Mercredi 29 octobre		14h – 18h
SAINT ANTOINE SUR L'ISLE (CC)	Lundi 27 octobre	9h-12h	
SAINT CIER D'ABZAC	Mercredi 29 octobre	8h30-12h30	
SAINT DENIS DE PILE	Mercredi 29 octobre		13h30-17h
	Vendredi 7 novembre		14h-17h
SAINT GERMAIN DU PUCH	Samedi 18 octobre	9h-12h	
SAINT MEDARD DE GUIZIERE	Vendredi 7 novembre	9h-12h	
SAINT QUENTIN DE BARON	Vendredi 24 octobre		13h30-17h30
SAINT SEURIN SUR L'ISLE	Mardi 7 octobre		14h-17h
	Jeudi 23 octobre		14h-17h
TIZAC DE CURTON (CC)	Lundi 13 octobre	09h- 12h	

2.5 Condition d'accès au public

Renforcements en permanences : sur 8 lieux de permanences (Coutras, Libourne, Vayres, Saint Médard de Guizières, Izon, Les Peintures, Saint Denis de Pile, Les Eglisottes et Chalaures) les commissaires enquêteurs ont été **présents en binôme**, afin d'assurer l'accueil du public dans de bonnes conditions et ainsi diminuer le temps d'attente de celui-ci. **Pour ces 8 sites, deux registres**, mis à disposition, pouvaient ainsi être annotés parallèlement, à l'issue de l'échange avec le commissaire enquêteur.

On relèvera que les membres de la Commission d'enquête ont reçu **un public nombreux (plus de 500 visites)** - plus tardivement que la tranche horaire retenue par l'arrêté d'organisation - pour répondre à la forte fréquentation de certaines permanences (d'une heure, à une heure trente). Nous remercions les services ou les élus d'avoir accepté ces dépassements, pour certains en dehors des heures d'ouverture de la mairie, permettant l'écoute de tous.

Pendant leurs permanences, les commissaires enquêteurs ont trouvé **un appui apprécié tant de la part de l'équipe de la CALI, que des services des communes**. Les maires ont également

réservé un accueil cordial aux commissaires enquêteurs, lors de leurs permanences. La Commission souligne aussi **l'apport précieux d'un accueil du public organisé en amont** : identification des parcelles, localisation des terrains, édition de documents avant l'accueil par les commissaires enquêteurs, renseignements sur la procédure du PLUi, etc. facilitant d'autant leur tâche d'écoute et la précision des requêtes.

2.6 Clôture de l'enquête

A l'issue de la phase de consultation du public, **le vendredi 7 novembre au soir** (minuit pour le Registre électronique), **les registres papier** ont été collectés et **remis le 14 novembre 2025 à la Commission d'enquête**. Le Président de la Commission d'enquête les a tous clôturés et signés.

On soulignera que **les contributions réceptionnées au-delà du vendredi 7 novembre au soir** (23h59 pour les courriels) **n'ont pu être acceptées**. Il en est ainsi des trois courriers, postés les 5, 6 ou 7 novembre, qui ne sont pas arrivés, au siège de l'enquête, avant l'échéance de la clôture de l'enquête. L'un des trois émanait du fils de Mme Lavidalie à Chamadelles, l'autre de Mme Lamoureux Gaël, pour un terrain à Saint Seurin sur l'Isle, le dernier du conseil de la SCI Ploizeau à St Ciers d'Abzac, SCI qui avait déjà, par 2 fois, contribué à l'enquête publique.

Le **Procès-verbal de synthèse des observations exploitant l'ensemble des observations du public et de la Commission** a été remis en main propre et commenté par ses membres le **21 novembre 2025** à la CALI en présence de M. Maufront et Mme Escoffier du Service Urbanisme de la CALI, accompagnés de M. Dupuy, du bureau d'étude Métropolis.

La CALI a apporté ses réponses au **Procès-verbal de synthèse des observations** en 2 temps : **le dimanche 14 décembre soir et le mercredi 17 décembre 18h00**.

3. Analyse des contributions

Dans le Procès-verbal de synthèse (en [annexes 12 et 14](#) au présent Rapport), chaque contributeur ayant participé à cette enquête pourra retrouver la synthèse de ses observations, ainsi que l'intégralité de sa demande dans le fichier numérique l'accompagnant, reprenant l'ensemble des contributions du public recueillies.

3.1 Généralités

3.1.1. Participation du public

L'enquête publique a bénéficié d'une participation notable.

Les 29 permanences tenues par la Commission ont permis de recevoir **540** personnes. Au total, **805** contributions ont été recensées, représentant plus de **935 observations thématiques**.

La majorité des contributions émane de particuliers, devant les opérateurs immobiliers et les communes.

Le site dématérialisé a été fortement consulté : **2661** visites, **1351** visiteurs, **5236** téléchargements, **4640** visualisations.

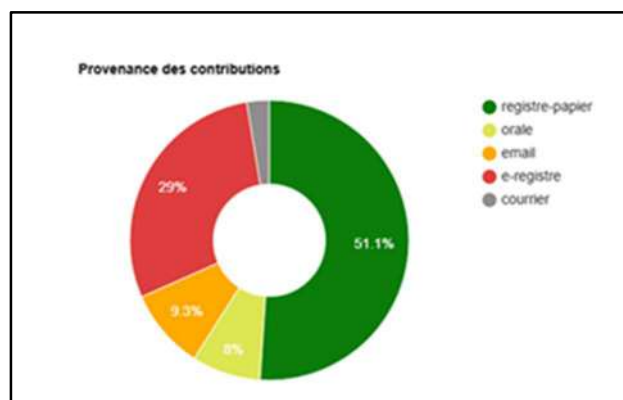
3.1.2. Modes de dépôt des contributions

Les 805 contributions se répartissent ainsi :

- 411 dépôts sur registres papier,
- 233 e-contributions,
- 75 courriels,
- 65 observations orales (en permanences),
- 21 courriers postaux (dans les délais).

Les registres papier représentent plus de la moitié des dépôts.

Aucune observation ne porte spécifiquement sur l'abrogation des Cartes Communales.



3.1.3. Répartition géographique

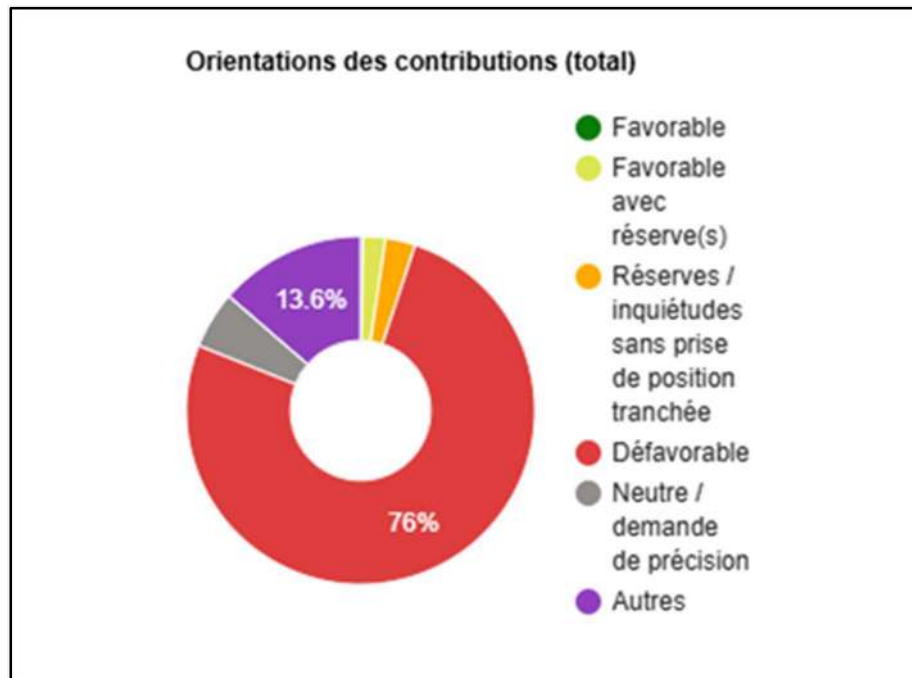
Les 45 communes ont toutes été lieu de contributions (de 2 à 108 contributions recueillies selon les communes). Cette dispersion importante reflète un niveau de mobilisation variable d'une commune à l'autre.



3.1.4. Nature des observations

Environ **trois-quarts des contributions** sont “**défavorables**”, principalement liées à des contestations d'évolution de zonage (passage de constructible à non constructible). Ce constat est à mettre en parallèle des 424 ha de surfaces urbanisables supprimées affichés par le projet de PLUi...

Sont également relevés : des demandes d'information, des observations à visée informative et, plus ponctuellement, des avis favorables.



3.1.5. Méthode de traitement

Toutes les contributions ont été identifiées selon un code unique :

- O (orales), @ (registre numérique), C (courrier), E (e-mail), R (registre papier).
- Elles sont intégralement recensées dans un document annexe en fichier numérique.

3.1.6. Classement thématique

Pour l'analyse, les observations ont été regroupées en 13 thèmes, complétés d'un thème Autres et hors champ de l'enquête :

1. Procédure et organisation
2. Règlement
3. Zonages et constructibilité
4. OAP et projets urbains
5. Patrimoine
6. Changements de destination
7. Emplacements réservés

8. STECAL
9. Cartes Communales
10. Économie et ressources
11. Environnement et paysages
12. Mobilités
13. Risques et nuisances
14. Observations hors champ

Quelques contributions n'ont pu être exploitées pour cause de localisation insuffisante, sans incidence sur l'analyse globale.

3.2 Traitement des observations du public

La Commission apprécie, d'une manière générale, la qualité du travail réalisé par la CALI en termes de réponses apportées aux observations du public recueillies (comme à celles apportées à la Commission).

En effet, elle a apporté des **réponses personnalisées aux questionnements du public, priorisés par la Commission d'enquête, suivant leur pertinence**, dans son Procès-Verbal remis le vendredi 21 novembre.

3.2.1 Procédure et Organisation

L'examen des observations montre que la **procédure** n'a suscité que peu de remarques. En revanche, la forte affluence aux permanences traduit le désarroi du public face aux évolutions de zonage, les participants cherchant avant tout à obtenir des explications sur des documents jugés difficiles à appréhender.

Réponse de CALI :

La CALI considère certaines observations comme sans objet dans le cadre de la présente procédure, soit parce qu'elles relèvent de compétences extérieures au PLUi, soit en raison d'une confusion entre le PLU communal en vigueur et le projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Elle précise néanmoins que le diagnostic relatif à la vacance commerciale repose sur des données officielles issues de l'INSEE.

Appréciation de la Commission :

*La Commission relève que les remarques portent principalement sur des demandes individuelles de zonage, ne justifiant pas de modification du projet mais montrant un besoin de clarification pour le public. Plusieurs observations n'appellent pas de réponse complémentaire de la CALI, les éléments ayant été apportés par la Commission d'enquête, **laquelle demande toutefois qu'une attention particulière soit portée aux observations R212 (et @620)**, un permis de construire avait été déposé, puis retiré sur les conseils de la commune de St-Seurin-sur-Isle.*

3.2.2 Règlement

Le règlement concentre davantage d'attention, notamment en raison de certaines ambiguïtés perçues dans la rédaction ainsi que de la complexité de règles jugées contraignantes par le public (dont les acteurs de la production immobilière). Plusieurs erreurs matérielles ont été signalées,

tout comme des difficultés d'interprétation qui nourrissent un sentiment général de manque de lisibilité, voire incitent au report de certains projets.

C'est le **règlement "UH"** (a et b) - et les règles constructives restrictives qui l'accompagnent - qui a soulevé un des plus grands nombres de réactions. La découverte de son application à leur parcelle (surtout lorsqu'encore non bâtie) a suscité **une forte désapprobation** de leurs propriétaires, constatant **l'impossibilité de réaliser leur projet**.

Réponse de CALI :

La CALI a répondu à plusieurs observations en confirmant l'obligation de réduction des zones "U" en regard des contraintes de ressources, avec le choix de "resserrer au plus près" les limites des bourgs et protégeant au mieux les espaces agricoles. Elle a toutefois reconnu la pertinence de certaines demandes de correction, à la marge, sans perturber l'équilibre général du projet.

Appréciation de la Commission

Le règlement applicable à l'ensemble du territoire de la CALI est complexe, tentant de répondre à la diversité de son territoire.

*La Commission a relevé la difficulté pour le public de **comprendre certains points du règlement** ou de ses incidences. Contraintes de **certaines règles qui nuiraient aux projets**, se traduisant notamment par des "demandes de dérogations" (stationnement, nombre de niveaux, hauteur maximum, largeurs excessives des voiries, ...), par les opérateurs immobiliers, dont d'habitat social, mais aussi émises par les collectivités.*

3.2.3 Zonage et demande de constructibilité

La thématique du zonage concentre l'essentiel des observations. Les remarques reçues expriment largement des **interrogations ou contestations liées aux reclassements opérés**, notamment lorsque ceux-ci entraînent une perte de constructibilité, par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Les contributeurs mettent en avant des enjeux patrimoniaux, économiques et familiaux, ainsi que des situations locales spécifiques (zonage antérieur favorable, parcelles déjà desservies, dents creuses, CU ou PC en cours de validité).

Réponse de CALI :

En annexe du mémoire, à l'appui du tableau dématérialisé reprenant l'intégralité des contributions émises, accompagnant le PV de synthèse, la CALI répond à chacune des remarques, propositions et observations déposées au cours de l'enquête.

Elle précise que cet avis technique préalable sera naturellement soumis aux élus, avant arbitrages définitifs.

Appréciation de la Commission :

*Pour la Commission, les arguments de **maîtrise du développement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles** (loi ZAN), de même que les contraintes majeures en termes de ressource en eau, auxquelles est confronté le territoire libournais, **n'ont manifestement pas atteint le public** ayant participé à l'enquête.*

*Un travail de **communication sur ces enjeux** paraît indispensable - dès à présent - notamment à l'appui des engagements qui vont être pris par l'intercommunalité avec l'approbation du PLUi-HD.*

*On relèvera que la CALI a reconnu dans ses réponses quelques nécessaires corrections ponctuelles de zonage, **tout en maintenant sa position** (défavorable à l'extension des périmètres urbanisables) pour l'essentiel des requêtes, **conformément à ses objectifs affichés de maîtrise du développement urbain intercommunal.***

La Commission reste toutefois surprise sur certains cas relatés, pour lesquels des certificats d'urbanisme auraient été accordés, postérieurement à l'"Arrêt" du PLUi. De même que certains conseils de la part de collectivités de "retirer la demande" en attente de l'approbation du PLUi.

3.2.4 OAP et Projet urbain

Les **OAP** suscitent des réactions de la part de collectivités, de riverains ou d'opérateurs, qui estiment que certaines **règles sont parfois difficiles à appliquer dans la réalité**. Certaines orientations sont donc contestées (ou demandent à être amendées), lorsqu'elles apparaissent complexes à mettre en œuvre sur le terrain.

Réponse de CALI :

La Collectivité apporte des réponses à la quasi-totalité des contributions relatives aux OAP. Les réponses restent fidèles à l'échelonnement des ouvertures indiqué dans la lettre du Président de la CALI pour pallier la problématique de la ressource en eau. Seule exception, l'OAP "Rue des Châtaigniers" pour laquelle, à la demande du maire de Camps, la CALI a accepté de mettre à l'étude la réduction du report de 6 à 3 ans. Les opérateurs ont vu leurs demandes en majorité satisfaites et les refus motivés. Les OAP "Chemin de Lande", (Arveyres), "Le Déroc" (Vayres), "Route de Lussac" et "Pinaud-Faurillon" (Saint Denis de Pile) ont fait chacune l'objet de plusieurs contributions appuyées pour lesquelles la CALI s'est montrée précise dans ses retours.

Les contributions concernant les OAP économiques "Le Verdet" (Libourne), " et "Anglumeau" (Izon), de la ZAE "Laveau" (Saint Médard de Guizières) ont reçu des réponses globalement favorables.

Appréciation de la Commission :

*La Commission constate que **les réponses de l'intercommunalité sont argumentées et majoritairement favorables** aux demandes des opérateurs, des communes et des particuliers. Les réponses apportées sont en cohérence avec les précisions apportées par le Président de la CALI en date du 22 septembre 2025, notamment en ce qui concerne le séquençement des ouvertures d'OAP, pour protéger la ressource en eau.*

3.2.5 Patrimoine

La thématique **patrimoniale**, moins fournie, souligne toutefois la nécessité d'une identification précise des éléments bâtis ou paysagers à protéger, certains d'entre eux ayant été signalés comme manquants ou incorrectement positionnés.

Réponse de CALI :

La CALI a répondu par un avis favorable à l'ensemble des demandes d'inscription au titre d'une protection patrimoniale avec une demande de précision sur la localisation pour l'une d'entre elles. Les demandes de suppression de protection ont, quant à elles, été refusées.

Appréciation de la Commission :

La Commission prend acte de ce retour positif de la CALI. Cependant il semble que la demande de protection d'un chêne centenaire, émise par la commune d'Arveyres, ait été oubliée (R@590).

3.2.6 Changement de destination

Les demandes de **changement de destination** traduisent, quant à elles, un mouvement de fond : la volonté de reconverter des bâtiments - principalement agricoles - inutilisés, souvent dans un contexte de crise économique profonde. De nombreux porteurs de projet cherchent à adapter leur activité, notamment vers l'œnotourisme, d'autres à valoriser leur patrimoine bâti vacant, ce qui explique l'importance des contributions sur ce thème.

Réponse de CALI :

La CALI a répondu par un avis favorable à l'ensemble des demandes qui ont été faites concernant les changements de destination. Cependant la demande de St Germain du Puch de transformer les locaux d'activités du centre bourg en habitation n'a pas été acceptée, dans le but de conserver une mixité des fonctions. L'intercommunalité rappelle la possibilité de réaliser des logements au-dessus des locaux commerciaux.

Appréciation de la Commission :

La Commission prend acte de ce retour favorable de la CALI qui vient compléter sa réponse faite aux PPA précisant que les travaux (inventaires) réalisés par la Chambre d'Agriculture sur ce sujet seront pris en compte.

3.2.7 Emplacements Réservés

Les emplacements réservés donnent lieu à des interrogations récurrentes, surtout lorsqu'ils s'appliquent à des terrains déjà soumis à plusieurs contraintes ou lorsqu'ils apparaissent en décalage avec des projets existants. Le sujet révèle une inquiétude liée à l'impact durable de ces réserves (souvent sans échéance) sur la disponibilité foncière. **Les emplacements réservés “ dédiés aux logements sociaux ”** (ainsi que la part de ces logements pouvant atteindre 100%) ont aussi interpellé les propriétaires concernés, de même que la Commission. Des “ER” spécifiques seulement identifiés dans la légende du zonage des communes concernées, mais absents de la pièce 7.2 recensant l'ensemble des “Emplacements réservés”.

Réponse de CALI :

Au regard des observations émises par certaines PPA, et recueillies au cours de l'enquête publique - après de nouveaux échanges avec les communes - la CALI reconnaît que certains emplacements réservés pourront être modifiés, ajoutés, ou supprimés avant l'approbation du PLUi-HD.

Concernant l'absence de la liste des « ER pour mixité sociale » (identifiés aux plans de zonage) la CALI confirme que la liste des emplacements réservés devra être réinterrogée et complétée, en exploitant les informations indiquées dans la pièce 4.1 POA Habitat.

Appréciation de la Commission :

*La Commission prend acte de ces réponses positives répondant à plusieurs requêtes soulignant le **nécessaire besoin d'actualiser l'ensemble des “ER”** à l'issue de ce long travail d'élaboration du PLUi et pour l'explicitation des « ER pour mixité sociale ».*

3.2.8 STECAL

Les STECAL sont perçus comme un outil technique encore mal compris. Les observations reflètent essentiellement des incompréhensions sur leur périmètre (souvent trop restreint) et leur logique d'implantation, en particulier lorsque les demandes concernent des projets touristiques ou agricoles.

Réponse de la CALI :

Les demandes de création de STECAL ont toutes été refusées au vu des arguments suivants: avis des PPA, investigations environnementales nécessaires en amont et non réalisables avant le printemps et vérifications sur l'acceptabilité du projet au regard des réseaux. Ces demandes pourront être envisagées lors d'une prochaine révision. Sur les demandes des STECAL identifiés au projet, des adaptations pourront être opérées “à condition cependant de présenter un projet abouti”.

Appréciation de la Commission :

La Commission prend note des refus concernant la création de nouveaux STECAL afin de rester notamment en cohérence avec les avis des PPA.

La Commission prend acte d'une évolution toutefois possible des STECAL envisagés au PLUi afin de répondre à un projet précis. Elle rappelle aussi l'observation de la Chambre d'Agriculture relevant un périmètre trop réduit pour permettre la réalisation de certains projets.

3.2.9 Cartes Communales

Aucune observation du public n'a porté spécifiquement sur l'abrogation des Cartes Communales ; les remarques reçues **visaient uniquement le contenu du PLUi et ont été examinées dans ce cadre**. Pour les dix communes disposant encore d'une Carte Communale, les observations recueillies — en nombre variable, de 3 à 31 selon les communes — portaient ainsi sur les évolutions de zonage du PLUi, les propriétaires s'appuyant souvent sur le zonage de leur Carte Communale actuelle pour apprécier la modification de leurs droits.

3.2.10 Economie, ressources et énergie

Les interventions liées à l'économie, à l'eau, à l'assainissement et à l'énergie révèlent des préoccupations très concrètes du territoire.

Zonage trop restrictif : de nombreux projets économiques, touristiques ou de services (padel, réceptif, gîtes, santé, commerces existants ou en développement) sont freinés par les zones A/N/UCb → demandes d'assouplissement ou de STECAL.

Agriculture fragilisée : inquiétudes face aux reclassements (A, Ap, N, EBC), difficultés de cohabitation avec l'habitat et besoin d'accompagner la diversification (miellerie, hangars, ombrières).

Énergies renouvelables en forte croissance : multiplication des projets photovoltaïques et agrivoltaïques → nécessité d'une approche coordonnée de la CALI et de zonages adaptés

Projets structurants : Ecopôle VEOLIA, projets touristiques, carrières (Lafarge, CDMR) → à articuler avec les documents supra et les choix stratégiques de territoire.

Vacance commerciale : demandes de changements de destination pour faciliter la réutilisation et valorisation de locaux inoccupés.

3.2.10.1 Economie et agriculture

Réponse de CALI :

La Collectivité apporte des réponses à la quasi-totalité des contributions qui se répartissent globalement en deux thèmes :

- des demandes de cohérence de zonage avec les activités existantes ou les PLU communaux, globalement acceptées par la CALI ;
- des demandes d'adaptation de zonage, de création de STECAL en vue d'activités nouvelles, souvent en diversification pour les agriculteurs. Ces demandes se voient souvent, soit refusées sous le couvert des avis des PPA ou de la réglementation

(STECAL, présence de zone humide), soit repoussées à la prochaine révision du PLUI car considérées comme non abouties. C'est le cas, par exemple, de l'important projet d'Ecopôle innovant soumis par VEOLIA sur la commune de Lapouyade.

Les demandes de changement de destination pour création de nouvelles activités sont globalement satisfaites et les refus motivés.

En matière d'agriculture, la Collectivité rappelle que le zonage Np, comme Ap, permet les activités agricoles. Il *"interdit seulement d'éventuelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole pour motif écologique ou paysager"*.

Appréciation de la Commission :

*La Commission apprécie le travail argumenté des réponses mais **regrette le signal transmis par le rejet ou le report de nombre de projets** au détriment de la volonté exprimée de "soutenir la diversification des activités en milieu rural". Il s'agit par exemple : hôtellerie restauration et projet agrotourisme et oenotourisme (Saint Quentin de Baron), Pôle médical (Porchères), Padel (Saint Ciers d'Abzac), Ecopôle (Lapouyade), slow tourisme (Saint Martin de Laye), gîtes touristiques (Puynormand), logis insolites (Maransin), ... Certains de ces projets se montrent particulièrement vertueux vis-à-vis de l'environnement et aucun ne semble de nature à remettre en cause l'économie générale du PLUi.*

*La Commission souligne que les PPA n'ont pas remis en cause le nombre de STECAL du projet de PLUi, mais une approche incomplète et insuffisamment justifiée de la CALI. Aussi la Commission **recommande un examen attentif de ces différentes demandes de manière à "soutenir la diversification des activités en milieu rural"**.*

*La Commission **alerte** sur un écart de réponse à la demande de reclassement de Ap en A des parcelles ZN237 et 299 aux Eglisottes, refusée dans la réponse à l'observation @437 et acceptée pour les R546 et R794.*

3.2.10.2 Carrières et granulats

Réponse de CALI :

Dans ce domaine, la collectivité a confirmé appliquer le zonage NCa sur la commune de Porchères, en cohérence avec l'arrêté préfectoral d'exploitation pour la société Garandeau ainsi que de donner une suite favorable à la demande de la société Lafarge.

Appréciation de la Commission :

*La CALI ne s'est pas prononcée sur la contribution de l'UNICEM qui, en plus de sa participation en tant que PPC, **apporte, lors de l'enquête un complément relatif à deux documents de portée supérieure** : le Schéma Régional des Carrières (approuvé le 18 septembre 2025) et le SCoT du Grand Libournais (arrêté le 9 septembre 2025). Ces deux documents, notamment le SRC, prévoient que les PLUi appliquent un certain nombre d'orientations en la matière, pour être **compatibles**.*

*La Commission constate une prise en compte des problèmes territoriaux mais **s'interroge sur la compatibilité du projet de PLUi avec le SRC**.*

3.2.10.3 Énergie renouvelable

Réponse de CALI :

La Communauté d'Agglomération du Libournais souhaite privilégier le développement de projets d'**agrivoltaïsme**, afin de concilier la production d'énergies renouvelables avec la préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des zones humides.

Selon elle, le classement des terrains en zone agricole (**zone A**) est **suffisant pour encadrer ces projets**. Il est toutefois précisé que neuf communes disposent d'un classement spécifique Npv. De manière générale, la CALI **refuse le déclassement** de grandes surfaces agricoles ou naturelles.

Elle propose que les projets insuffisamment aboutis à ce stade puissent faire l'objet d'un **réexamen ultérieur**, notamment dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ou par le biais **d'une déclaration de projet**, à l'horizon 2026.

Un avis favorable est cependant reconnu pour le **projet SOLARVIA** situé sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.

En revanche, les projets implantés en **zones humides** ou au sein de **secteurs agricoles protégés** sont considérés comme **non recevables**, en particulier lorsqu'ils sont incompatibles avec les objectifs écologiques et les dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Appréciation de la Commission :

La Commission prend acte des réponses apportées par la CALI. Elle souligne l'ouverture encadrée laissée à l'évolution de certains projets, ainsi que la mise en cohérence opérée pour les projets déjà validés au niveau communal.

Concernant la demande de la société EOLISE, commune de Lapouyade, la Commission demande une vérification concrète, car il semble que la partie boisée annoncée n'existe pas (ou bénéficie déjà d'une autorisation de défrichement liée au projet ferroviaire).

*D'autre part, la Commission rappelle que les projets photovoltaïques **ne sont pas consommateurs d'espaces Naturel, Agricole et Forestier** par leur caractère réversible (Décret 2023-1408 du 29 décembre 2023).*

*Par ailleurs, la Commission se déclare **favorable à l'exploitation d'un zonage spécifique** dédié aux énergies renouvelables (Apv) déjà identifié au règlement, afin de mieux accompagner et structurer leur développement, en espace agricole.*

3.2.11 Environnement et paysage

Les observations portant sur l'**environnement et le paysage** soulignent principalement des interrogations sur la pertinence de certains classements en zones naturelles ou d'EBC, au regard de l'état réel des parcelles, de leur vocation actuelle ou projetée (OAP).

Réponse de CALI :

La CALI a répondu aux observations. Ses réponses, favorables ou défavorables, se justifient par la volonté de préserver la ressource en eau (Arveyres notamment), la problématique du ruissellement et infiltration des eaux pluviales. Elles concernent également des espaces végétalisés (EBC, protections surfaciques, zones humides préservées, zones N en aire urbaine) et les paysages (petit patrimoine concourant à la qualité paysagère, arbres remarquables, bâti).

Une seule observation n'a pu obtenir de réponse, la parcelle étant mal identifiée (protection « jardin » contestée à St Germain du Puch).

Appréciation de la Commission :

Les réponses sont argumentées et précises. Elles vont dans le sens d'une préservation de l'eau, en regard de la "pénurie" qui menace une bonne partie du territoire, problématique prioritaire.

La Commission regrette cependant que certains EBC soient déterminés sans prendre en compte les essences ou la qualité du boisement. Elle note cependant que l'EBC n'empêche pas l'exploitation des plantations (crainte de certains contributeurs).

Elle relève également que la qualité paysagère ait été parfois privilégiée au développement de bâtiments et d'hébergements liés à l'activité agricole, sans proposer de solutions alternatives.

3.2.12 Mobilité

Les observations sur les **mobilités**, bien que moins nombreuses, soulignent l'importance de l'attente en termes de sécurité, des circulations et des contraintes physiques des aménagements projetés, en particulier au sein des OAP. Des interrogations ont été aussi recueillies sur les projets de déplacements doux.

Réponse de CALI :

Sur les quatre contributions relatives à la mobilité, la CALI a répondu favorablement à trois d'entre elles. Les interrogations du Château Gueyrosse sont considérées comme relevant plus du PLU de Libourne et non du projet de PLUi. La CALI n'a pas souhaité apporter de réponse aux interrogations plus générales de Mme LABAT sur les liaisons douces, le POA, et une demande de changement de destination et de sa proposition de descente des voyageurs pour une seule rame, visant à augmenter, à moindre coût, la cadence ferroviaire en gare de Vayres.

Appréciation de la Commission :

Au vu du faible nombre de contributions, la Commission s'interroge sur la bonne compréhension par le public du volet "Mobilité" du PLUi-HD.

3.2.13 Risques et nuisances

Les contributions, très peu nombreuses, signalent surtout des problèmes localisés : tracés contestés de limites de carrières souterraines, risques d'inondation, risques techniques (canalisation à Tizac-de-Lapouyade), nuisances industrielles (casse auto à Saint-Denis-de-Pile) et besoins en sécurité incendie. Les inquiétudes exprimées restent ponctuelles et liées à l'environnement immédiat des habitants.

Réponse de CALI :

La CALI indique que les risques de remontée de nappes sont pris en compte par les règles de constructibilité, sans remise en cause du caractère urbanisable des zones. Elle précise que l'absence de données cartographiques disponibles sur certaines canalisations ne permet pas leur intégration dans les documents réglementaires ; à défaut, un renvoi aux dispositions du code de l'urbanisme pourra être appliqué par principe de précaution.

Appréciation de la Commission :

La Commission prend note des réponses de la CALI, qui apportent des informations complémentaires sur plusieurs observations, certaines relevant du PLUi et d'autres de phases ultérieures.

3.2.14 Autres et Hors champ de l'enquête

Plusieurs observations portent sur des préoccupations individuelles : problèmes de circulation et de sécurité routière, nuisances liées à des constructions voisines ou à un centre aéré, ainsi que des demandes d'information. D'autres relèvent de litiges fonciers ou cadastraux (rectification de

surfaces, servitudes, accès à une parcelle), déjà soulevés antérieurement pour certains. L'ensemble de ces éléments n'entre pas dans le périmètre de la présente enquête publique.

Elles ne font donc pas l'objet d'une réponse CALI et commentaire de la Commission.

3.3 Traitement des questions de la Commission

3.3.1 Règlement graphique

La Commission, à l'examen des zonages "U" réduits sur certains territoires relayé par les interrogations du public, (notamment St Ciers d'Abzac, Tizac de Curton, Bayas, Dardenac, Maransin, Nérigeon, Saint Antoine de l'Isle et Tizac la Pouyade), s'est interrogée sur le développement possible de ces communes.

La Commission a également relevé que certaines emprises autoroutières et ferroviaires bénéficient généralement du zonage (N, Np, A, ...), les rendant ponctuellement difficilement identifiables par le public et, de surcroît, sans correspondance avec la réalité du terrain.

Réponse de CALI :

La CALI en réponse au zonage rappelle que - dans le cadre législatif - l'élaboration du PLUi-HD, a privilégié autant que possible **la réalisation des objectifs de production de logements en s'appuyant sur les zones agglomérées existantes**. Les obligations de modération de la consommation d'eau potable sur les communes dépendantes du SIAEPA d'Arveyres, de même que les zones humides identifiées sur le territoire (dont SAGE Isle-Dronne), ont conduit les auteurs du PLUi-HD à devoir adapter les zonages en conséquence.

La collectivité affirme avoir très largement tenu compte de la réglementation en vigueur visant à préserver au mieux les zones humides sur le territoire. L'urbanisation nouvelle qui serait en mesure **d'impacter certaines zones humides sera exceptionnelle** et finalement marginale à l'échelle du territoire intercommunal.

Pour certaines communes impactées par les problématiques énoncées ci-avant, il a été nécessaire de repenser les zonages pour **essentiellement « gérer les espaces urbains existants »**, et de créer les conditions d'un développement qui privilégie un processus de densification au sein des tissus existants, en s'adaptant aux contextes urbains et ruraux existants.

En ce qui concerne le **zonage des emprises autoroutières et ferroviaires** sans correspondance avec la réalité du terrain, la CALI répond que ce choix a été fait afin d'éviter d'interrompre ou de cloisonner les zones A et N lorsqu'une infrastructure routière ou ferroviaire traverse de grands espaces naturels ou agricoles. Et rappelle que les zones N, Np et A permettent la gestion des constructions et installations liées aux équipements, sans entrave à leur maintenance.

Appréciation de la Commission :

L'argumentation sur les impératifs ayant conduit aux zonages est explicite et recevable, toutefois une information "plus pédagogique" (comme la présente réponse) mérite d'être développée, auprès du public, lors de l'étape prochaine d'approbation.

La Commission apprécie et prend acte que la CALI complète sa réponse sur les emprises d'infrastructures par : " Certains zonages seront toutefois ajustés selon certaines situations urbaines particulières (ex. des quais de la halte ferroviaire de Vayres et les voies ferrées longeant le bourg, qui seront reclassées en zone UE, ou encore les emprises autoroutières de l'A89 et la barrière de péage situées à Arveyres, qui seront également reclassées en zone U)". En effet, certains travaux d'aménagement et d'infrastructures pourraient être "gênés" par les règles de zones plus "protégées", même pour des équipements publics.

La Commission regrette l'absence de réponse à sa demande d'une "échelle métrique" apportée aux plans de zonage des communes.

3.3.2 Règlement écrit

Le règlement écrit a bénéficié d'une analyse attentive de la Commission zone par zone. Des incohérences ont ainsi été identifiées dans la rédaction des paragraphes « Interdiction et limitation de certaines constructions et usages des sols et activités » en regard des zones et secteurs analysés.

Un « nettoyage des textes et des corrections des tableaux » devrait être apporté à ce règlement, où des règles qualitatives peuvent aussi paraître superfétatoires ou excessives, comme l'interdiction de certaines installations énergétiques ou les équipements « visibles de la voie publique » ...

Réponse de CALI :

Pour le secteur "Apv", identifié par la Commission, dans le règlement de la zone "A", sans figurer dans les plans de zonage, des communes d'Abzac et Saint-Denis-de-Pile, la CALI répond par une « erreur matérielle, qui sera sera corrigée avant approbation du PLUi-HD ».

Appréciation de la Commission :

La Commission se déclare favorable à l'application du zonage spécifique dédié aux énergies renouvelables "Apv", en zone A (tout comme Npv en zone N) identifié au règlement, afin de mieux accompagner et structurer le développement de ces projets d'énergie, en espace agricole.

Elle rappelle le caractère "réversible" reconnu de ces projets et l'intérêt pour le territoire. Les projets photovoltaïques révélés lors de cette enquête ne pourraient-ils pas en bénéficier ? Sans changer le bilan quantitatif des équilibres des zones A et N ...

Des règles qualitatives peuvent aussi paraître superfétatoires ou excessives : comme par exemple pour les « volets roulants », les volets bois "à barre à écharpe", les « impostes vitrées en coquille ... », de même que l'interdiction de certaines installations énergétiques ou équipements « visibles de la voie publique », ...

La Commission d'enquête a proposé une **analyse détaillée du Règlement et des corrections à apporter (3 pages)**, **dans le PV des Observations, elle invite la CALI à corriger - en regard de cette analyse - ce document avant approbation.**

3.3.3 Ressources en eau et assainissement

3.3.3.1 Ressources en eau

Réponse de CALI :

En synthèse, la CALI s'appuie sur les études de programmation des syndicats des eaux, seuls compétents en matière d'alimentation en eau potable. Les secteurs les plus concernés sont les communes du sud de la CALI (SIAEPA d'Arveyres) et la commune des Églisottes-et-Chalaures (SIEPAVID).

Pour le **SIAEPA d'Arveyres**, l'urbanisation de la majorité des zones 1AU est reportée à six ans et les divisions parcellaires conduisant à des constructions en second rang sont interdites ou fortement limitées. Aux **Églisottes-et-Chalaures**, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est autorisée et la densification est encadrée de manière équivalente.

Ces mesures permettent de réduire la production de logements, estimée à plus de 1 000 logements à l'horizon de dix ans, dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires sur le réseau AEP, dont les financements sont programmés et intégrés au dossier d'enquête publique.

La CALI considère que le PADD n'a pas à être renforcé, l'enjeu de l'eau étant déjà central dans le projet territorial débattu en septembre 2024. L'évolution de la gouvernance de l'eau ne relève pas du PLUi-HD.

Appréciation de la Commission

La CALI indique s'appuyer exclusivement sur les études produites par les syndicats d'eau, rappelant que ceux-ci sont seuls compétents en matière d'alimentation en eau potable.

*Ensuite, les mesures présentées — report massif de l'urbanisation des zones 1AU, interdiction des divisions parcellaires, gel total de certaines communes et réduction de plus de 1 000 logements sur dix ans — traduisent une **inadéquation entre le projet territorial affiché et les capacités effectives de la ressource en eau**. L'urbanisme proposé ne paraît pas guidé par une vision stratégique, mais par une **logique de contrainte et d'attente**, subordonnée à la réalisation de travaux futurs.*

S'agissant du PADD, la Commission s'interroge sur l'opportunité de son ajustement, dès lors que les règles opérationnelles du PLUi-HD conduisent à une réduction significative des capacités de développement de plusieurs communes rurales, créant ainsi un décalage certain entre les orientations stratégiques affichées et leur traduction réglementaire.

*Enfin, si la CALI ne peut pas se substituer aux autorités gestionnaires de l'eau, il lui revient néanmoins **d'intégrer des orientations stratégiques claires en matière de coordination, de sobriété des usages, de hiérarchisation des priorités et d'adaptation au changement climatique**.*

La Commission estime que le traitement de l'eau doit être pris en compte comme une ressource structurante et non pas comme une contrainte technique.

Les éléments de réponse de la CALI à la Commission d'enquête, bien qu'apportant des premiers éclairages, ne permettent pas encore de répondre de manière pleinement satisfaisante à l'ensemble des questions soulevées, tant sur le fond que sur la méthode, et appellent à des compléments afin de mieux apprécier la soutenabilité du projet de PLUi-HD au regard de la ressource en eau potable.

3.3.3.2 Assainissement et eaux usées

Réponse de CALI :

L'ensemble des études et réflexions menées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-HD quant au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, en adéquation avec la trajectoire de développement envisagée par la CALI, a démontré que cette problématique n'est plus un enjeu à l'échelle du territoire, du fait des travaux de mises aux normes qui ont été réalisés dans le cadre de la nouvelle station d'épuration de Libourne. A date, et du fait de ce nouvel équipement structurant, il n'y a plus de réels « points noirs » à l'échelle de la CALI concernant ce sujet.

Appréciation de la Commission :

La CALI estime que cette problématique ne revêt plus de caractère prioritaire.

Cependant, la Commission estime que cette réponse est valable pour Libourne mais rappelle que l'assainissement reste une problématique majeure et partagée sur l'ensemble du territoire notamment ceux relatifs à la réduction des eaux parasites. A titre d'exemple, on relèvera l'arrêté du 3 avril 2025 de Monsieur le Préfet au SIAEPA d'Arveyres fixant une nouvelle échéance au 31 décembre 2025 concernant le système d'assainissement de Saint-Germain-du-Puch.

Dans ce contexte, la modernisation et l'adaptation des réseaux constituent un enjeu déterminant pour permettre un développement maîtrisé et durable du territoire.

3.3.4 OAP Habitat

Réponse de CALI :

La CALI présente les adaptations concernant les OAP Habitat prises pour répondre aux différents avis PPA et échanges avec les services de l'Etat. Ces adaptations sont présentées dans la dernière colonne du tableau suivant en regard des évolutions présentées dans la lettre du Président de la CALI du 22 septembre 2025.

Évolutions décidées	OAP concernées	Syndicat	Communes	Mémoire en réponse
Ouverture reportée à 6 ans	Chemin de Lande	Arveyres	Arveyres	Retrait de la partie UCa
	Pinçon	Arveyres	Cadarsac	Moitié zone reportée à 6 ans
	Rue des Châtaigniers	SIAEPAVID	Camps	Absente : maintenue, oublié ?
	La Gueynotte	Arveyres	Espied	Idem

	Ferreyre	Arveyres	Izon	Inconstructibilité >25m
	Bourg	Arveyres	Nérigeau	Idem
	Embeyre	Arveyres	Vayres	Idem
Ouverture reportée à plus de 6 ans	Grands champs	SIAEPAVID	Coutras	Passage 2AU
	Croix Rouge	SIAEPAVID	Coutras	Passage 2AU
	Chemin Bergeries	SIAEPAVID	St Médard	Absente : maintenue, oubli ?
	Rue Paul Valéry	SIAEPAVID	St Seurin	Report à 6 ans
report à plus de 6 ans (Phase 2)	Champs du bois	SIAEPAVID	Les Peintures	Absente : maintenue, oubli ?
	Barry	SIAEPAVID	St Seurin	Absente : maintenue, oubli ?
Reclassement en 2AU	Les Fellonneaux	SIAEPAVID	Abzac	Idem
	Garenne	Arveyres	Izon	Idem
	Rue des Acacias	LA CALI	Les Billaux	Idem
	Pinaud Faurillon	Nd libournais	St Denis	Idem
	Chemin des gravières	Nd libournais	St Denis	Supprimée
	Parc des sports	SIAEPAVID	St Médard	Idem
Suppression	Fosse du Moulin	Arveyres	Izon	Absente : maintenue, oubli ?
	Les chais	LA CALI	Libourne	Absente : maintenue, oubli ?
Absent lettre Président CALI	Bourg	LA CALI	Lalande	Passage 2AU
	Quartier de la gare	SIAEPAVID	St Médard	Report à 6 ans

La Commission relève que le Mémoire en réponse de la CALI intègre deux nouvelles OAP : "Bourg" (Lalande de Pomerol) et "Quartier de la gare" (Saint Médard de Guizières).

Appréciation de la Commission :

La Commission constate d'importants écarts entre la lettre du Président de la CALI et le mémoire en réponse. Ces écarts concernent 13 des 21 OAP citées dans la lettre. Six OAP initialement prévues pour être phasées ou supprimées semblent maintenues, dont "La fosse du Moulin" (Arveyres) du Syndicat d'Arveyres ou "Les Chais" (Libourne), contestée par les PPA.

La Commission est interpellée par ces écarts significatifs qui questionnent le pilotage du projet en regard de la problématique majeure de la gestion de la ressource en eau potable.

3.3.5 OAP Economie

Réponse de CALI :

La CALI présente les adaptations concernant les OAP Economie prises pour répondre aux différents avis PPA et échanges avec les services de l'Etat. Ces adaptations sont présentées

dans la dernière colonne du tableau suivant en regard des évolutions présentées dans la lettre du Président de la CALI du 22 septembre 2025.

OAP concernées	Communes	Lettre Président CALI	Mémoire en réponse
Grande Frappe	St Denis	De 1AU en 2AU	Déclassement partiel en 2AU
Saint Exupéry	St Denis	Reprise éléments PLU	Absente : maintenue, oubli ?
Camparian	Vayres	Reprise erreur matérielle tracé	Déclassement partiel en A

Appréciation de la Commission :

La Commission constate une plus grande cohérence dans les OAP Economie. Cependant il n'est aucunement fait mention de la suppression potentielle de l'OAP "Barrail du Baron" (Arveyres) envisagée par la CALI suite à une réserve du Conseil départemental.

3.3.6 Risque incendie de forêt :

Réponse de la CALI :

Le PLUi-HD s'appuie autant que possible sur les dispositions générales du règlement écrit. Le respect des règles de débroussaillage s'applique ensuite pour les propriétaires des constructions qui génèrent le risque. La zone de débroussaillage doit couvrir un périmètre de 50 mètres autour des constructions. De plus, une bande tampon de 12 mètres autour des parcelles urbanisées doit être défrichée.

Appréciation de la Commission :

La CALI se réfère au règlement, mais la Commission constate l'absence de réponse concernant l'accompagnement des communes sur les moyens nécessaires à la mise en œuvre et au contrôle des Obligations Légales de Débroussaillage, ainsi que sur la clarification demandée relative à l'usage des zones tampons.

3.3.7 Energie

Réponse de la CALI :

En réponse à la question posée par la Commission d'enquête concernant une approche coordonnée des projets photovoltaïques sur le territoire communautaire, la CALI rappelle qu'elle procède actuellement à la révision de son PCAET et qu'il appartiendra à ce document d'uniformiser la politique énergétique du territoire.

Appréciation de la Commission :

Cette réponse ne précise toutefois pas comment une coordination des projets photovoltaïques serait mise en œuvre à ce stade et reporte l'analyse à un document encore en cours d'élaboration.

4. Synthèse par la Commission

Cette consultation du public, lors de cette “enquête unique” a été une réussite en termes de participation. Les nombreuses permanences proposées sur l'ensemble du territoire y ont aussi contribué.

La Commission salue la **qualité des réponses personnalisées** apportées par la CALI aux observations du public. Toutefois, elle note un **certain désarroi des administrés** face à la complexité des documents et aux évolutions de zonage, invitant à ce que l'intercommunalité **développe des efforts de communication** à l'intention du public avant l'approbation de son “projet de PLUi” :

- **Complexité réglementaire** : Le règlement est jugé difficile à appréhender, avec des règles constructives (notamment en zone "UH") perçues comme trop restrictives, voire excessives sur des détails qualitatifs (volets, menuiseries).
- **Contestations du zonage** : L'essentiel des remarques porte sur les reclassements de parcelles entraînant une perte de constructibilité. La Commission souligne que les **impératifs de la loi ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) et de la **préservation des ressources** n'ont pas été suffisamment compris par le public, nécessitant un **effort de pédagogie**.

La **problématique de l'eau potable** apparaît comme le **point de tension central du projet**.

- La Commission relève un décalage entre les ambitions de développement territorial et les **capacités réelles en eau**. Pour répondre à cette pénurie, la CALI propose un **net report de l'urbanisation** (souvent à 6 ans) et un **gel de la densification** dans certaines communes comme Arveyres ou Les Églisottes-et-Chalaures.
- Concernant l'**assainissement**, si la CALI estime que la nouvelle station d'épuration de Libourne résout les problèmes majeurs, la Commission rappelle que des **points noirs subsistent sur le reste du territoire**, exigeant une modernisation continue des réseaux et stations.

Concernant la stratégie territoriale et développement économique, le projet de PLUi-HD montre une volonté de maîtrise urbaine qui entre parfois en conflit avec le dynamisme local.

- **Diversification rurale en suspens** : La Commission regrette le rejet ou le report de nombreux projets économiques vertueux (pôle médical, œnotourisme, gîtes, ...) au nom de la protection des zones agricoles ou naturelles. Elle recommande un **examen plus attentif** pour soutenir réellement la diversification en milieu rural.
- **Changements de destination** : Les **avis sont globalement favorables** pour la reconversion de bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit de transformer des locaux d'activités en habitations en centre-bourg, afin de maintenir la mixité fonctionnelle.
- **Énergies renouvelables** : La CALI privilégie l'agrivoltaïsme en zone A. La Commission encourage l'utilisation d'un zonage spécifique "Apv" pour mieux encadrer ces projets sans consommer définitivement d'espaces agricoles ou naturels.

Et enfin, **concernant les outils de programmation**, la Commission note :

- **Incohérences des OAP** : La Commission a identifié des **écarts significatifs** entre les engagements politiques (lettre du Président) et les réponses techniques fournies dans le

Mémoire en réponse, notamment sur le maintien ou la suppression de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **STECAL** : Les demandes de création de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ont été quasi systématiquement **refusées par la CALI**, souvent pour des motifs de dossiers "non aboutis" ou des recommandations des autorités associées.
- **Emplacements Réservés (ER)** : Un besoin d'actualisation a été identifié et reconnu par la CALI.

Fait à Bordeaux, le 22 Décembre 2025

Les membres de la Commission

Christian VIGNACQ Président	Sylvain BARET	Carola GUYOT-PHUNG	Christian MARCHAIS	Laurie SOULARD
				