

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (CALI)

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

**CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

sur le projet de PLUi-HD de la CALI

Enquête publique réalisée du 29 septembre au 7 novembre 2025

Présentation générale de l'enquête et du PLUi-HD

L'enquête publique unique menée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, qui s'est déroulée du **lundi 29 septembre** au **vendredi 7 novembre 2025**, porte à la fois sur le projet de PLUi-HD et sur l'abrogation de 10 cartes communales. **Dans la présente conclusion, nous abordons le seul volet consacré au PLUi-HD.** En effet, les **conclusions** de la Commission d'enquête **sur l'abrogation des cartes communales font l'objet d'un document distinct.**

Le PLUi-HD approuvé deviendra le document qui organise l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale. Il fixera les règles pour construire, protéger les espaces naturels, prévenir les risques, favoriser un développement équilibré et améliorer les déplacements. Il constitue ainsi un cadre commun pour préparer l'avenir du territoire.

Modalités d'information et de participation du public

Les prescriptions de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique ont été pleinement respectées et la procédure s'est déroulée sans difficulté particulière. Aucun incident n'a été porté à la connaissance de la Commission, et les échanges avec le public se sont déroulés dans un climat serein et respectueux.

La consultation du public, lors de cette enquête, a bénéficié d'un **dispositif d'information large et diversifié** permettant de toucher l'ensemble de la population du territoire : six avis dans la presse locale, affichage sur panneaux municipaux des 45 communes, affichage sur les abribus. La publicité de l'enquête, l'affichage réglementaire ainsi que l'information du public ont été assurés dans le strict respect des dispositions en vigueur. Le dossier a été mis à disposition dans des conditions satisfaisantes, garantissant un accès clair, complet et équitable, pour tous, à l'ensemble des informations. **Le délai de 40 jours** accordé à la phase d'enquête y a participé. De nombreuses communes ont aussi **relayé la tenue de l'enquête, via leurs sites internet**, leurs applications de communication ou par des supports papier distribués dans les boîtes aux lettres, tandis que d'autres ont mis en place des actions complémentaires telles que des courriers personnalisés d'information sur la consultation ou des rappels pratiques, destinés à faciliter la participation de leurs administrés.

L'ensemble du dispositif a permis une communication globale efficace, dans l'objectif d'une plus grande information. Parallèlement, la mise en place d'un **registre dématérialisé et de nombreux lieux de consultation ont renforcé l'accessibilité de l'enquête**, en offrant à chacun la possibilité de consulter le dossier et de formuler ses observations.

Enfin, la **forte fréquentation des 29 permanences proposées** et l'implication des services communaux témoignent de l'intérêt du public à participer, ainsi que la volonté des collectivités de garantir une information claire, continue et ouverte à tous.

Composition générale du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du PLUi-HD, particulièrement volumineux (7800 pages), réunit l'ensemble des documents nécessaires pour comprendre la démarche et les choix retenus. Il expose d'une part le diagnostic territorial et l'analyse environnementale, et d'autre part les orientations du projet, ses règles d'urbanisme et les plans de zonage qui organiseront le développement futur du territoire.

À ces éléments s'ajoutent de nombreuses annexes techniques : servitudes, réseaux, risques, inventaires, ainsi que l'ensemble des avis institutionnels et communaux recueillis durant la

procédure. Les réponses et compléments fournis par la CALI permettent de préciser et d'ajuster le projet en toute transparence.

Le dossier retrace enfin les principales étapes administratives ayant conduit à l'arrêt du PLUi-HD. Il constitue ainsi un support complet et structuré, mis à disposition du public.

La Commission constate que la lettre du Président de la CALI, en réponse aux observations de la DDTM, apporte une évolution significative au projet arrêté par le Conseil communautaire du 12 février 2025. La Commission regrette la faible visibilité de ce document et de ses engagements associés au sein du dossier d'enquête. **Les réponses apportées devront se traduire par un amendement conséquent du dossier avant son approbation.**

Appréciations de la Commission :

Le dossier soumis dans le cadre de l'enquête publique paraît conforme aux exigences réglementaires. Il est complet et accompagné de nombreux documents annexes. Ceux-ci apportent des précisions utiles et montrent comment le projet a été enrichi grâce aux avis reçus et réponses apportées par la CALI. Cependant la Commission pointe une difficulté de lecture pour le public liée à une articulation difficile des différents documents et un vocabulaire parfois trop technique.

Éléments de Synthèse des Observations du Public

L'enquête publique s'est caractérisée par une participation soutenue du public. Les 29 permanences tenues par la Commission ont permis de recevoir **540 personnes**. Au total **805 contributions** ont été recueillies, représentant plus de **935 observations thématiques**. La majorité provient de particuliers. La plateforme dématérialisée a également connu une fréquentation notable, dépassant les **2 600 visites et les 5 000 téléchargements du dossier**.

Les contributions ont été déposées par les divers moyens proposés, avec une prédominance pour **les registres papier, qui représentent plus de la moitié des dépôts**. Les "e-contributions", courriels, observations orales et courriers postaux complètent cet ensemble.

L'ensemble des 45 communes du territoire a été concerné, bien que la mobilisation se révèle contrastée selon les secteurs, avec des volumes de contributions par commune variant de 2 à 108.

Sur le fond, **les observations sont majoritairement défavorables**, principalement en lien avec des **contestations d'évolution de zonage**. Le point majeur porte sur les reclassements historiquement "constructible" en "non constructible" au PLUi. Cette tendance s'inscrit dans le **contexte des 424 ha de surfaces urbanisables supprimées** par le projet de PLUi. S'ajoutent des demandes de changement de destination, d'information, la révélation d'éléments du patrimoine non recensés, des remarques informatives, ainsi que quelques avis favorables.

Afin d'assurer un traitement homogène, chaque contribution a été codifiée selon son mode de dépôt, puis intégralement recensée dans un fichier annexe. L'analyse s'organise autour de 13 thèmes couvrant l'ensemble des champs du PLUi — de la procédure aux questions environnementales — complétés par un thème dédié aux observations "hors champ". Seules quelques contributions, insuffisamment localisées, n'ont pu être analysées.

Synthèse des avis de la Commission par thèmes

- Règlement écrit et graphique

Le règlement est critiqué pour sa lisibilité et certaines contraintes ; des incohérences et erreurs doivent être corrigées avant l'approbation. La mention d'une échelle métrique pourrait être ajoutée à tous les documents de zonage.

- Ressources en eau et assainissement

La Commission constate une prise en compte satisfaisante des enjeux liés à la ressource en eau grâce à la suppression ou au report d'un nombre substantiel de logements, de nature à **modifier l'économie du projet** au phasage de l'urbanisation, à la réduction de la constructibilité et au nouveau forage de Cadarsac, ainsi qu'aux économies annoncées par le Président de la CALI et les Syndicats. Elle souligne toutefois la **fragilité de cette stratégie**, encore **dépendante de mesures à concrétiser et de résultats non démontrés**, notamment dans des secteurs incluant des zones SRU déjà contraintes.

Concernant l'assainissement, les capacités prévues devraient répondre aux besoins, **sous réserve de la réalisation des projets programmés**. La Commission estime ainsi la compatibilité du projet assurée à court terme, mais **conditionnée à la mise en œuvre effective des actions relevant des syndicats**, la modernisation des réseaux demeurant un enjeu essentiel pour accompagner le développement du territoire.

- OAP et projet urbain

La Commission d'enquête apprécie les évolutions structurantes apportées par la collectivité en réponse aux avis des PPA, des communes et du public.

Si les éléments structurants apportés par la CALI concernant le phasage des OAP "Habitat" manquent de cohérence (écarts entre lettre du Président de la CALI et Mémoire en réponse), il n'en demeure pas moins qu'ils témoignent d'une réelle volonté de prise en compte des contraintes liées à la ressource en eau.

Volonté qui devrait se traduire par la mise en place d'un outil de pilotage et de suivi destiné à coordonner, accompagner, voire à piloter, cette dynamique et à en vérifier l'avancement.

Ainsi, le projet qui sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire sera significativement différent du projet arrêté le 12 février 2025, sans pour autant, que l'économie globale du projet en soit affectée. La Collectivité devra s'attacher à limiter les impacts environnementaux des OAP, objet de différends, notamment "Egreteau 2".

- Economie, agriculture, carrières

Le projet économique du PLUi-HD présente une stratégie globalement cohérente avec le PADD : il cherche à consolider les bassins d'emplois en modernisant les zones d'activités, en en créant de nouvelles, en soutenant le commerce de proximité et en intégrant agriculture et énergies renouvelables dans une vision structurée du développement territorial.

La Commission souligne toutefois plusieurs fragilités : la consommation de 120 ha d'espaces NAF entre en contradiction avec les contraintes fortes sur l'eau, l'assainissement et les enjeux écologiques. Certains projets potentiellement bénéfiques sont écartés sans justification solide, la compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières reste incertaine, et des incohérences apparaissent dans le traitement de certaines demandes et dans le zonage agricole.

D'une manière générale, le projet économique est globalement cohérent, structuré et adapté aux enjeux du territoire, avec un équilibre recherché entre développement, préservation agricole et transition énergétique.

Il conviendra cependant de consolider les points suivants :

- **Faciliter les projets économiques émergents (tourisme, services).**
- **Clarifier le zonage agricole Ap.**
- **Intégrer explicitement les orientations du Schéma Régional des Carrières.**

• **Mobilité**

La mobilité est présentée comme un axe central du PADD, articulée avec les cadres législatifs et stratégiques (LOM, PCAET, SCoT). Le territoire dispose d'atouts solides : bonne desserte ferroviaire, rôle structurant de Libourne, réseau Calibus performant et essor des mobilités douces, malgré des limites persistantes dans les zones rurales, la saturation routière et le manque d'infrastructures sécurisées.

La CALI vise 2035 avec des objectifs ambitieux de réduction de l'autosolisme et des émissions, fondés sur trois priorités : organisation autour de pôles de mobilité, développement des modes actifs et rééquilibrage des bassins de vie. Les PPA jugent toutefois le POA trop peu opérationnel et demandent un renforcement des actions concrètes (mobilités actives, accessibilité, stationnements vélos). Le public s'est peu mobilisé sur ce thème.

Le volet « Mobilité » du PLUi-HD présente une **stratégie cohérente, ambitieuse** et globalement bien articulée avec les documents cadres. Il valorise les atouts ferroviaires du territoire, renforce les mobilités actives et propose une diversification des solutions de déplacement.

Cependant, plusieurs éléments doivent être consolidés pour garantir la robustesse et la lisibilité du document :

- **Intégration de l'annexe "Accessibilité"**
- **Prise en compte du PDIPR.**

Analyses des réponses reçues de la CALI

La Commission d'enquête relève la qualité des réponses apportées par la CALI aux requêtes du public, montrant que ces dernières ont fait l'objet d'un examen approfondi.

Elle invite la CALI à poursuivre avec la même diligence son analyse à l'ensemble des observations.

Conclusion et avis

Au regard des éléments présentés dans le rapport, la Commission d'enquête émet un **avis favorable** sur le projet de PLUi – Habitat et Déplacements de la Communauté de l'Agglomération du Libournais, **assorti des 2 réserves** ci-après :

1. Cohérence avec les ressources en eau et l'assainissement

Le projet doit rester compatible avec les capacités en eau potable et en assainissement. Pour cela, la Commission demande que la CALI mette en place **un dispositif permanent de suivi** (observatoire) permettant de :

- s'assurer de l'avancement des engagements pris,
- partager régulièrement des bilans,
- actualiser les données techniques,
- coordonner les programmations entre acteurs.

Ce suivi doit garantir, sur la durée, l'adéquation entre l'urbanisation programmée et les capacités opérationnelles des Syndicats et Services.

Il permettra aussi de vérifier que les **syndicats compétents réalisent bien les travaux annoncés dans les délais** : rénovation de réseaux, économies d'eau, recherche de nouvelles ressources, modernisation des équipements, etc.

Ces éléments sont indispensables pour la mise en œuvre du PLUi-HD.

2. Prise en compte des demandes issues de l'enquête publique

Avant l'approbation finale du PLUi-HD, la CALI *devra **intégrer au projet**, les requêtes ayant reçu un avis de recevabilité de la CALI, qu'elles proviennent du public, des collectivités, des PPA et de la MRAe.*






La Commission d'enquête formule également les **recommandations** suivantes :

- **Énergies renouvelables** :
 - Définir une véritable stratégie territoriale, poursuivre la création de zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), corriger les incohérences cartographiques (notamment à Lapouyade) et accompagner les projets déjà engagés.
- **Compatibilité avec le SRC**
 - Vérifier et garantir la mise en cohérence du PLUi-HD avec le Schéma Régional des Carrières (SRC).
- **Accessibilité** :
 - Intégrer l'**annexe "Accessibilité"** annoncée dans le projet de PLUi-HD arrêté mais absente du dossier.
- **Agriculture** :
 - Prendre en compte les STECAL et changements de destination provenant du **diagnostic agricole** et non intégré dans le projet de PLUi-HD arrêté.
- **Mobilités** :

- Intégrer le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- **Urbanisme opérationnel :**
 - Actualiser les emplacements réservés.
- **Information du public :**
 - Mettre en œuvre une large communication lors de l'approbation du PLUi-HD (presse, sites internet, réunions publiques) afin d'expliquer clairement :
 - les principes du PLUi-HD,
 - les règles de constructibilité selon les secteurs,
 - les protections écologiques et patrimoniales,
 - les espaces réservés,
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (report ou suppression).
- **Prise en compte des observations de la Commission**
 - Le projet devrait intégrer une meilleure prise en compte des amendements, corrections et observations mentionnés dans le **Procès-verbal des Observations** et rappelés dans le **Rapport de la Commission d'enquête**.

Fait à Bordeaux, le 22 Décembre 2025

Les membres de la Commission

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