

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (CALI)

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLUi-HD ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Enquête publique réalisée du 29 septembre au 7 novembre 2025

Procès-verbal de synthèse des observations du public

Remis et commenté le 21 novembre 2025

Table des matières

| | |
|--|--------|
| I. Présentation générale du déroulement de l'enquête | - 5 - |
| 1.1. Désignation de la commission d'enquête..... | - 5 - |
| 1.2. Mise à disposition du public | - 5 - |
| 1.3. Cadre réglementaire..... | - 5 - |
| 1.4 Objet du procès-verbal | - 5 - |
| II. Récapitulatif global des observations du public..... | - 6 - |
| 2.1 Généralités | - 6 - |
| 2.2 Première exploitation..... | - 6 - |
| III. Traitement et analyse des observations du public..... | - 8 - |
| Identification des contributions par thématique..... | - 8 - |
| A. Procédure et organisation | - 10 - |
| B1. Règlement | - 10 - |
| B.2 Zonages et demandes de constructibilité | - 12 - |
| B3.1 OAP et Projet Urbain..... | - 19 - |
| B3.2 Patrimoine | - 21 - |
| B3.3 Changement de destination | - 21 - |
| B3.4 Emplacements réservés..... | - 23 - |
| B3.5 STECAL..... | - 24 - |
| B3.6 Cartes communales | - 25 - |
| B4 Economie ressources et énergie..... | - 25 - |
| B5 Environnement et paysage | - 28 - |
| B6 Mobilités | - 29 - |
| B7 Risques et nuisances | - 29 - |
| C Autres et hors champ de l'enquête | - 30 - |

| | |
|---|--------|
| IV. Observations de la commission d'enquête..... | - 30 - |
| 4.1. Commentaires et observations sur le Règlement graphique (5.0) Zonages | - 30 - |
| Généralités..... | - 30 - |
| Emplacements réservés | - 32 - |
| 4.2 Commentaires et observations de la commission sur le Règlement écrit (6.0) | - 32 - |
| Généralités..... | - 32 - |
| Les zonages..... | - 32 - |
| Les OAP | - 35 - |
| Les Emplacements Réservés (Pièce 7.2) | - 35 - |
| Ressource en eau..... | - 36 - |
| Mobilité..... | - 36 - |
| 4.3. Autres questions accompagnant l'analyse des observations des personnes publiques consultées et de la MRAe..... | - 36 - |
| Urbanisation et activité agricole..... | - 36 - |
| Secteur Agricole..... | - 36 - |
| Patrimoine..... | - 36 - |
| Energie..... | - 36 - |
| Les ressources en eau potable | - 37 - |
| Assainissement et eaux usées | - 37 - |
| Les Risques | - 38 - |
| 4.4. Autre interrogation provenant de l'analyse des remarques émises par les communes. | - 38 - |

I. Présentation générale du déroulement de l'enquête

1.1. Désignation de la commission d'enquête

Par ordonnance n° E 25000122/33 du 28 juillet 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné les cinq membres de la commission d'enquête chargée de conduire la présente procédure.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 29 septembre 2025 au vendredi 7 novembre 2025 inclus**, soit pendant une durée consécutive de **quarante (40) jours**. La consultation publique s'est déroulée sans incident.

1.2. Mise à disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, en version « papier », ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public, au siège de l'enquête, situé au service Urbanisme de la **Communauté d'agglomération du Libournais (CALI)**, ainsi que dans les **dix-sept (17) lieux d'enquête** désignés par l'arrêté de Monsieur le Président de la CALI, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En complément, le dossier d'enquête et l'ensemble des informations afférentes étaient consultables de manière dématérialisée, pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Libournais : www.lacali.fr,
- sur le registre numérique dédié : <https://www.registre-numerique.fr/plui-ca-libournais.fr>,
- sur un poste informatique, au siège de l'enquête, service urbanisme de la CALI à Vayres,

Les observations du public pouvaient être recueillies :

- Lors des 29 permanences tenues par les membres de la commission,
- Sur le registre numérique dédié : <https://www.registre-numerique.fr/plui-ca-libournais.fr>,
- Sur les registres d'enquête papiers déposés dans les 18 lieux de permanence retenus.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : plui-ca-libournais@mail.registre-numerique.fr

Les registres d'enquête ont été **clôturés par le Président de la commission d'enquête le 14 novembre 2025**, après leur transmission à l'issue de la période réglementaire.

1.3. Cadre réglementaire

Le présent procès-verbal de synthèse des observations est établi conformément aux dispositions de l'article **R.123-18 du Code de l'environnement**, lequel prévoit que le Président de la commission d'enquête et ses membres rencontrent le responsable du projet, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

1.4 Objet du procès-verbal

Le présent document a pour objet de dresser la synthèse des observations formulées :

- par le public, les collectivités et les associations ;
- ainsi que par la commission d'enquête elle-même.

Le support associé au présent procès-verbal, s'accompagne, sous forme dématérialisée, de l'ensemble des remarques, propositions et observations recueillies, offrant ainsi au maître d'ouvrage une vision complète et fidèle des contributions exprimées tout au long de l'enquête.

II. Récapitulatif global des observations du public

2.1 Généralités

Au cours de l'enquête publique, la Commission d'enquête a assuré **29 permanences**, dont 2 un samedi matin, au cours desquelles **540 personnes** ont été reçues.

Les mairies concernées ont confirmé que l'ensemble des contributions parvenues avant la clôture de l'enquête ont été transmises à la Commission conformément aux procédures en vigueur.

À la suite de la réception des registres des **18 lieux d'enquête**, la Commission a recensé **805 contributions**, correspondant à plus de **935 observations thématiques**, certaines d'entre elles portant sur plusieurs sujets distincts.

Dans leur grande majorité, elles proviennent de particuliers, pour une moindre part des professionnels de l'immobilier ou des communes, et d'agriculteurs. Il faut souligner également que le site dématérialisé, donnant accès à l'ensemble des pièces du dossier, a été fortement consulté puisque **2661** visites ont été notées, pour **1351** visiteurs.

À noter : les documents ont enregistré pas moins de 5236 téléchargements et 4640 visualisations, témoignant d'un fort intérêt du public.

2.2 Première exploitation

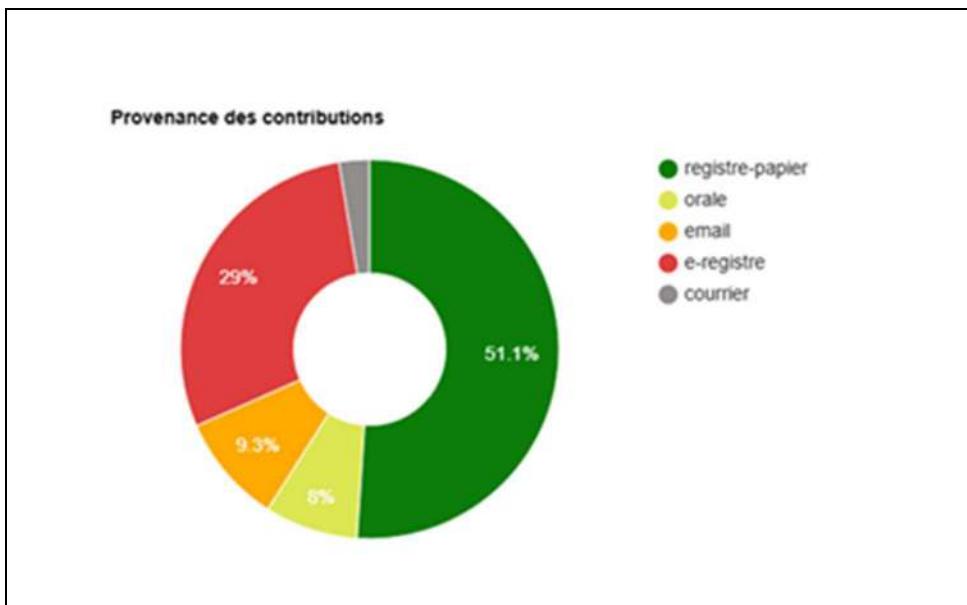
À l'issue de cette consultation, les observations se répartissent de la manière suivante :

- **805 contributions** se rapportent à l'élaboration du PLUi, réparties comme suit :
 - **21** courriers reçus par voie postale,
 - **75** contributions transmises via la messagerie électronique dédiée,
 - **411** contributions consignées dans les registres papier,
 - **65** contributions orales, recueillies en permanence,
 - **233** e-contributions

On relève qu'aucune observation n'a été directement rattachée à l'abrogation des cartes communales.

Il est à noter que les contributions orales (en permanence) ont été souvent complétées (argumentation et documents) sur le registre numérique, sur le registre papier, plus exceptionnellement par courrier.

La commission d'enquête constate une **fréquentation soutenue des permanences** – pouvant atteindre plus de trente visites –, les moyens dématérialisés n'ont pas été majoritaires, **les contributions déposées sur registre papier représentent plus de 50% de l'ensemble des contributions**.

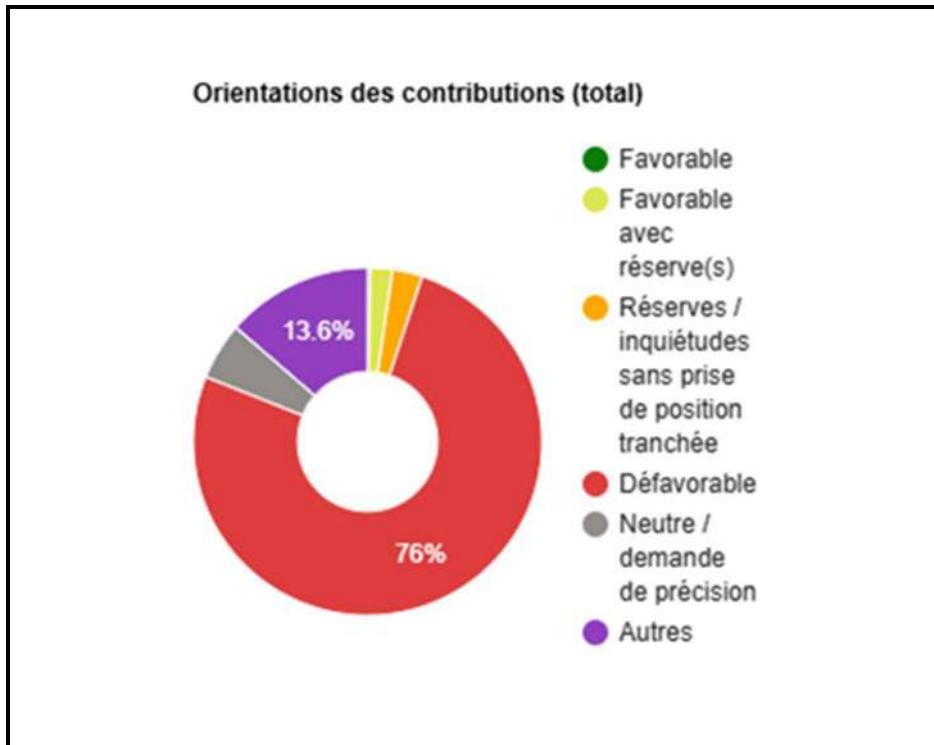


Répartition du nombre de contributions par communes

Des contributions ont été émises sur chacune des 45 communes (de 2 à 108). Le graphique ci-après présente les **20 communes ayant suscité au moins 10 contributions sur leur territoire.**



Nous avons relevé une participation non homogène suivant les territoires des lieux de permanences retenus par la Commission d'Enquête. Lieux de permanences, se voulant être distribués, au mieux, en tenant compte de la population concernée, mais aussi de leur potentielle "centralité" vis à vis des communes voisines.



Sans surprise, le public, ayant participé à cette enquête, **s'est plutôt manifesté pour signaler son "désaccord" avec le projet de PLUi-HD**, nous avons toutefois aussi relevé des interrogations, ou des visites "informatives" et plus exceptionnellement des interventions d'"adhésion" à la démarche ou aux propositions.

Ainsi, si **les trois-quarts des contributions** recueillies ont été qualifiées de "défavorables", on constatera qu'elles **concernent essentiellement des contestations sur le zonage attribué**. Souvent un zonage est passé d'un statut antérieur "constructible" à "non constructible", au projet de PLUi proposé à la consultation du public. Ce dernier a souvent demandé à retourner à la situation antérieure.

III. Traitement et analyse des observations du public

Identification des contributions par thématique

Afin de garantir une lecture homogène et une analyse rigoureuse, la Commission d'enquête a adopté une méthode de classement commune à l'ensemble des contributions.

L'ensemble des contributions, qu'elles aient été recueillies oralement, enregistrées dans le registre numérique, transmises par courriel, consignées dans les registres papier ou reçues par voie postale, ont été **classées selon un sigle d'identification et un numéro d'ordre de réception**, comme suit :

- **O** : Contribution orale,
- **@** : Contribution déposée sur registre numérique,
- **C** : Contribution transmise par courrier,
- **E** : Contribution envoyée par e-mail,
- **R** : Contribution déposée sur registre papier

Nota : les contributions sur les registres papier étaient identifiées par les quatre premières lettres du nom de la commune, éventuellement complétées par un numéro d'ordre (ex : *registre papier de Coutras => R15 (COUT-A-1)*)

La Commission ne peut rapporter ici **totalelement** l'ensemble des interventions. En revanche, **l'ensemble de celles-ci a été intégralement recensé** dans un document annexé au présent procès-verbal, afin de garantir une **information complète de la CALI**.

Pour faciliter l'analyse, la Commission a retenu **onze thèmes principaux** destinés à permettre au responsable du projet d'examiner les différents types de requêtes et d'apporter, s'il le souhaite, les **réponses les plus complètes et précises possibles** aux questions soulevées par le **public** et la **Commission d'enquête elle-même**.

L'ordre dans lequel les thèmes sont présentés n'est pas représentatif de l'importance que leur a accordée la Commission d'enquête. Cette dernière, dans ce support ne fait, bien évidemment, que rapporter ses propres remarques, celles du public, des collectivités, sans émettre de jugement.

Les thèmes retenus sont présentés ci-après (avec précision des contenus ayant motivé le classement des contributions par la commission d'enquête) :

| | |
|---|--|
| A. Procédure et organisation | Concertation, PADD, organisation/déroulement de l'enquête, demandes d'information, dossier d'enquête |
| B 1. Règlement | Règlement écrit et graphique, construction, prescription |
| B.2 Zonages et demandes de constructibilité | Changement de zonage et demande de constructibilité |
| B3.1 OAP et projet urbain | B3.1 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et projet urbain |
| B3.2 Patrimoine | B3.2 Patrimoine -Protection patrimoniale : bâtiments remarquables, fermes anciennes, ... |
| B3.3 Changement de destination | B3.3 Changement de destination |
| B3.4 Emplacements réservés | B3.4 "ER" Emplacement réservé |
| B3.5 STECAL | B3.5 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) |
| B3.6 Cartes communales | Cartes communales |
| B4 Economie ressources et énergie | Commerce, artisanat, agriculture, zones économiques, tourisme, énergies renouvelables, ressources et gestion de l'eau, assainissement, carrières |

| | |
|-------------------------------------|---|
| B5 Environnement et paysages | EBC, biodiversité, zones humides, corridors écologiques, trames verte et bleue, paysage et intégration des projets, espaces protégés |
| B6 Mobilités | Voirie, circulation, déplacements doux (pistes cyclables, piétons, stationnement, transports en commun) |
| B7 Risques et nuisances | Risques naturels : Inondations, incendies, mouvements de terrains Nuisances : bruit, pollution de l'air, sols pollués, autres risques naturels |
| C Autres et hors champ de l'enquête | Ce thème traite de toutes les observations sans lien direct avec l'enquête du PLUi-HD et l'abrogation des Cartes Communales. |

Dans cette partie, la Commission d'enquête a synthétisé, pour chaque thème, les arguments avancés dans les contributions et a illustré par des extraits les items les plus significatifs issus de ces observations.

L'ensemble des contributions, tous thèmes confondus, est présenté dans une grille de synthèse des observations annexée au présent Procès-Verbal, sous forme numérique.

Nota : Certaines contributions n'ont pu être exploitées, l'emplacement ne pouvant être localisé : absence de lieu-dit, de N° ou erreur de section, de localisation communale... Leur nombre n'est pas significatif.

A. Procédure et organisation

Pour ce thème, le public s'est peu mobilisé, comme l'indique le faible nombre de contributions (10), lesquelles sont énumérées ci-après :

O42, R193, R194, R196, R197, R212, R360, @676, R732, 0813

Nos visiteurs ont profité de nos permanences et sont principalement venus pour s'informer, ou rechercher une précision, qu'ils n'ont pas cherché à obtenir auprès des services de leur collectivité, ou S.U. de la CALI.

B1. Règlement

Le règlement a été abordé à travers 41 contributions, reflétant les points évoqués par les participants. Les références sont reprises ci-dessous :

@70, @75, O87, @100, R129, R164, @173, @175, R239, @262, @263, E289, R293, @296, O303, O315, R341, R347, R371, R384, @409, @425, @442, @498, R517, R547, @566, @570, C571, C572, E592, @599, E611, E617, @624, @629, @630, @631, @632, @654, @662, @680, @687, O700, R721, R770, R781, R788, R811, R812

Plusieurs observations ont porté sur le règlement écrit du PLUi-HD, et notamment sur certaines ambiguïtés rédactionnelles susceptibles d'affecter la compréhension ou la mise en œuvre des dispositions, ainsi que des règles constructives trop pénalisantes pour réaliser les projets (dont opérations de logements sociaux).

Certaines observations retiennent particulièrement l'attention de la Commission et demandent une analyse poussée de la CALI. Elles sont présentées ci-après.

| REGLEMENT | | | | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| R164 | R732 | @173 | @425 | @562 | @599 | @630 | @662 | C571 | E289 |
| R347 | @70 | @262 | @442 | @566 | @624 | @631 | @680 | C572 | E611 |
| R384 | @100 | @409 | @498 | @598 | @629 | @632 | @687 | | E617 |

À titre d'illustration :

- **M. et Mme Bruchet (Domaine du Dahu)** ont signalé que, dans la zone NI (**Sablons**), une modification de rédaction aurait supprimé la possibilité d'implanter des hébergements touristiques (lodges, restaurant, spa, etc.), rendant ainsi certains projets juridiquement inconstructibles (@425).
- Commune de **Libourne**, **M. Benard (R347)** : le tronçon du ruisseau du Lour, busé depuis les années 1990, apparaît à tort comme étant à ciel ouvert sur le PLUi-HD. Le requérant demande la correction de cette erreur et l'application d'un recul de 5 m au lieu de 10 m, comme pour les autres tronçons busés.
- **M. Verrier (E611 et R384)**, commune de **Savignac de L'Isle**, sollicite par l'intermédiaire de son avocat la correction des incohérences internes du règlement du PLUi, pour assurer la cohérence entre zonage, environnement et PADD.
- **M. Durand** relève de nombreuses erreurs concernant la commune de **Saint Quentin de Baron (R164)**.
- **M. Winter Aymeric** (expert géomètre) relève des freins à la densification urbaine, rendant irréalisables de nombreux projets (contraintes sur les accès, limitations des hauteurs et emprises au sol, préservation d'arbres, surdimensionnement de placettes de retournement et de voirie ...). Il recommande d'adapter la réglementation aux réalités locales (@680).
- D'autres contributions (comme **M. Durand B.** à St Quentin de Baron) sont critiques sur la (non) accessibilité du document Règlement. Il suggère une rédaction pour les 5 Communes majeures ("l'essentiel de la rédaction") et une seconde partie pour "les 40 autres" ... (R732)
- **M. le Maire de Vayres** relève que le zonage (Np) au niveau de la gare ferroviaire paraît incompatible avec la fonction et les projets de développement de l'infrastructure et demande un zonage UE plus adapté (@562).
- **M. le Maire de Camps sur l'Isle** souhaite limiter la hauteur des clôtures en Zone UC et en Zone UD, sur toutes les limites hors voies publiques, à 1,80 m (contre 2 m au règlement) afin d'éviter la ghettoïsation des zones pavillonnaires (@442).
- **M. le Maire de Le Fieu** demande à ce que soit instauré le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal. Il demande également des aménagements au niveau de la zone 2AU du Bourg (la retracer en excluant toute zone humide, rectification du tracé de l'emplacement réservé 3), de la zone UE (passage en UEh et intégration 2 parcelles), du secteur "La Bombarde" (modification graphique), de zonage au niveau du Hameau "Le petit Barreau, du secteur "La Bombarde", du Secteur Groleau et des centres équestres "Le petit Barreau" et "La bombarde" (@629).
- **M. le Maire de Saint Germain de Puch** demande à modifier le paragraphe 6.3.7 "Les arbres remarquables" au titre des articles L151-19 ou 151-23 du code de l'urbanisme (@630).
- **M. le Maire de Saint Médard de Guizières** demande à intégrer les éléments de la modification n°3 - menée en parallèle du PLUi - notamment la modification du règlement écrit et graphique de la zone AUi (CE : UY) pour l'extension de la ZA Laveau, la mise en compatibilité du règlement des zones A et N avec la loi ALUR et MACRON, un pastillage au plan de zonage des parcelles ZC172, ZM202 et ZS7 pour permettre le changement de destination (@ 662).
- **M. le Maire de Nérigean (@631)** p. 193 : commune concernée par un zonage Ap et p.213 commune concernée par un zonage Nj.
- **Camps sur l'Isle, Coutras, Izon, Libourne, St Denis de Pile, Vayres** : Les bailleurs sociaux et promoteurs ont fait plusieurs remarques et demandes de

modification, du Règlement écrit principalement, mettant en avant que certaines règles présentées pourraient mettre en péril les projets de création de logements sociaux sur le territoire de la CALI. Ces demandes de précisions, suggestions et propositions portent notamment sur les places de stationnement individuel, les clôtures et/ou espaces libres d'un seul tenant, les règles d'implantation des bâtiments, l'emprise au sol, les annexes, la hauteur des bâtiments... Certaines demandes de dérogation sont formulées. Des ajustements ou suppressions d'ER sont également demandés (ER39 à Izon notamment).

@173 Gironde Habitat, @262 Gironde Habitat, @409 OPH Gironde Habitat, @498 OPH Gironde Habitat, @566 Gironde Habitat, @598 Gironde Habitat, @632 Gironde Habitat

D'autres promoteurs sont également intervenus :

- La **Sté Garona**, promoteur, est intervenue pour des projets sur 2 communes : 1) à Guîtres : demande de relocalisation des arbres identifiés hors de sa parcelle projet et interrogations sur l'aménagement voisin prévu en Ne et ER en regard de la Z. humide (prise en compte de tous les enjeux environnementaux ?). 2) Coutras, opération Champs de Bataille, volet Règlement : demande la suppression de la mention "d'un seul tenant" pour les espaces verts ; demande pour Champs de Bataille (comme pour Palard-Ouest) même dérogation des hauteurs max du règlement. Cette requête "dérogation des hauteurs max" a aussi été émise par d'autres opérateurs sociaux. (E617)
- **Carrefour Property (@624)**, ... se confronte tant au règlement du PLUi, qu'aux spécifications de l'OAP "Le Verdet" à Libourne, prescrivant " 2000 m² paysagers sur unité foncière privée". Il porte un projet urbain qualitatif valorisant sa proximité avec l'Hôpital, peu en phase avec le zonage et les prescriptions.
- Le **Château de Sours**, par son avocat s'interroge sur la manière de concilier la prescription de l'article (5.1.1.2.a) du règlement d'une zone agricole qui ne prévoit pas de dérogation au retrait de 10 m pour les extensions de construction existantes, contrairement au c) et d) de l'article 5.1.2.1.2. Il demande une clarification de cette disposition pour lever toute difficulté d'application au moment de l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. (@292).

B.2 Zonages et demandes de constructibilité

Ce thème concerne les changements de zonage agricole ou naturel en zone urbaine ou à urbaniser, ainsi que les changements à l'intérieur d'une zone donnée. Il a recueilli le plus grand nombre de contributions (586), soit 64% du total des contributions relatives au PLUi-HD. Les références correspondantes sont présentées ci-dessous :

E1, @5, @6, @7, @8, @11, @12, @13, @14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, E30, E31, @32, @34, R35, O36, @37, @38, O40, O41, O43, O44, O45, O46, O47, O49, O50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, C57, @59, @60, @61, @62, E63, @65, @68, @69, @70, @71, @72, @73, @74, E76, R77, R78, C79, C80, @81, @82, E83, O84, O85, O86, O87, O88, O90, O92, @93, @94, O96, O97, E98, @101, @102, E103, C104, O105, O107, O108, O109, O110, O111, O112, @113, O114, @115, R116, R117, C118, R119, @120, @121, @122, R123, R124, R126, R128, R130, R131, E132, C133, C135, @136, @137, @138, E139, E140, @141, @142, @143, @145, @146, @147, @148, R149, E150, @151, @152, @153, R157, @158, E160, R162, R163, R165, R166, R168, R169, R170, R171, @174, @176, R177, R178, R179, R180, R181, R182, R184, R185, R186, R187, R188, R189, R192, R198, R199, R200, R201, R202, R203, R205, R206, R207, R208, R209, R211, R213, R214, R215, R216, @218, R219, R220, R221, R222, R223, R224, R225, R226, R227, R228, R229, R230, R235, R236, R237, R243, R244, R245, R246, R247, R249, R251, R252, R253, R254, R255, @257, @258, E260, @263, E264, @265, @266, @267, @268, E269, @270, @271, R272, R275, R276, R278, R279, R280, R281, R282, R283, R284, R285, R286, R287, R288, E291, @294, @295, @296, O297, @298, @299, O301, O302, @304, O305, O306, O307, O308, O309, E310, @311, O312, O313, O314, O316, O317, @318, O319, @320, R321,

@322, R323, R324, R326, R327, R328, R329, R330, R331, R332, R333, R334, R335, R336, R337, R338, R339, R340, R342, R343, E348, @349, R350, R351, R352, E354, R355, R356, E357, R359, R361, R362, R364, R366, R367, R368, R369, R370, R372, R373, R376, R378, R379, R380, R382, R384, R386, R387, R389, R390, R391, E392, C394, C395, C396, @398, R399, R400, R401, R402, R403, R404, R405, R406, R407, R408, R410, R411, R413, R414, R415, R416, R418, R419, R420, @422, @423, E424, @426, @427, R428, E429, @430, @431, R434, R436, @437, R438, R439, R440, @443, @444, @445, @447, @449, E450, @451, E453, @454, E455, E456, E457, R459, R460, R461, R462, R463, R464, R467, R469, R470, R471, R473, R475, R476, R477, R478, R480, E481, R482, @483, R484, R492, R494, R496, R497, E499, @500, @501, E502, @503, R504, R505, R507, R508, R509, R510, R514, R515, R516, R518, R519, R520, R521, R523, R524, R525, R526, R527, R529, R530, @533, R535, R536, R538, E539, R540, R541, E542, R543, R544, @545, R546, R548, R549, R550, R553, R554, R555, R556, R557, @558, E560, @562, @563, @564, @565, @567, E568, @569, @570, E573, @574, @575, @576, E578, @579, @580, @581, E582, @583, @584, @586, @587, @588, @589, @591, E592, @593, @594, @595, E596, @600, E601, @602, @603, @605, @606, @608, E609, @610, E611, @613, E614, @615, E616, E617, @618, @620, @622, @623, @624, @625, @626, E627, @629, @630, @633, E634, @635, E636, @637, E639, E640, E641, E642, @643, E644, @646, @647, E650, @651, @652, @653, @658, @659, E660, @666, @667, @669, @670, @671, @672, @673, @674, @677, @678, E679, @681, @682, @683, @684, E685, @686, @687, E690, @691, E692, @693, O698, O699, O701, O702, O703, C704, C705, O706, R708, R710, R711, R712, R713, R714, R717, R718, R719, R720, R721, R722, R723, R725, R724, R726, R728, R729, R730, O731, R733, R736, R737, O738, R740, R741, R742, R743, R745, R746, R748, R749, R750, R751, R752, R753, R754, R756, R757, R759, R762, R763, R765, R766, R768, R769, R770, R771, R772, R773, R774, R775, R776, R779, R780, R784, R785, R786, R787, R789, R792, R793, R794, R795, R798, R800, R801, R802, R803, C804, C805, C806, C807, O809, O810, R811, R812

La commission d'enquête a relevé que le zonage constitue l'une des préoccupations majeures des participants. Le projet de PLUi prévoit en effet des évolutions importantes — parfois radicales —, notamment une diminution notable des zones « U » par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur, y compris les cartes communales les plus récentes.

La grande majorité des contributions exprimées concerne ainsi des contestations de zonage. Ces demandes de modification ou de rétablissement d'un zonage antérieur peuvent être regroupées en plusieurs catégories.

PARTIE I — Observations relatives aux demandes d'évolution des zones à vocation urbaine dans le cadre du projet de PLUi

1. Les demandes de reclassement en zones “constructibles”

Les arguments avancés pour justifier ces demandes sont récurrents :

- les parcelles sont, dans la plupart des cas, déjà desservies par les réseaux (eau, électricité, assainissement, téléphone, défense incendie), certaines étant même viabilisées ;
- plusieurs sont contigües à des parcelles urbanisées ou situées à proximité immédiate d'un bourg ;
- nombre d'entre elles étaient auparavant classées en zone constructible sur les cartes communales ;
- certaines sont identifiées comme des « dents creuses » au sein du tissu urbain existant ;
- plusieurs observations concernent des hameaux ou quartiers où un reclassement en zone constructible contribuerait, selon les contributeurs, à répondre aux objectifs de densification des bourgs énoncés dans le PADD ;
- d'autres requêtes portent sur des ajustements de délimitation ou de légères extensions de secteurs urbanisables ;

- quelques propriétaires soulignent et justifient que leurs terrains, trop petits, difficilement exploitables ou pouvant apporter des nuisances aux riverains, ne présentent pas d'intérêt agricole significatif ;
- dans un certain nombre de cas, un terrain constructible constitue la seule bouée de sauvetage pour des viticulteurs en très grande difficulté économique, voire en liquidation, ainsi que retraités du milieu agricole ;
- il est mentionné la difficulté d'entretien des parcelles pour des non-professionnels ;
- des zones situées dans un environnement urbain, constructibles au PLU, et reclassées en zone N créent des îlots de zone naturelle, à la charge des propriétaires privés.

La Commission a été particulièrement attentive à plusieurs **observations qui représentent, selon elle, des éléments suffisamment circonstanciés** pour justifier un examen diligent de la CALI et une réponse argumentée, si ce n'est leur prise en compte dans les modifications à apporter avant approbation du PLUi. Elles sont reportées ci-après :

| B2 ZONAGE | | | | | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| R15 | R223 | R373 | R440 | R526 | R737 | R798 | @271 | @610 | @693 | E617 |
| R16 | R226 | R375 | R460 | R535 | R740 | R800 | @294 | @613 | E103 | E627 |
| R28 | R235 | R379 | R461 | R546 | R745 | R802 | @422 | @615 | E132 | E642 |
| R77 | R246 | R382 | R467 | R548 | R750 | R803 | @437 | @624 | E348 | E660 |
| R78 | R252 | R384 | R470 | R550 | R729 | @70 | @454 | @629 | E455 | E692 |
| R130 | R253 | R386 | R472 | R555 | R754 | @71 | @500 | @630 | E457 | C395 |
| R168 | R287 | R408 | R473 | R711 | R759 | @102 | @533 | @631 | E539 | C396 |
| R182 | R323 | R410 | R480 | R712 | R762 | @141 | @545 | @646 | E560 | C704 |
| R184 | R326 | R411 | R492 | R714 | R779 | @152 | @562 | @647 | E573 | C705 |
| R185 | R342 | R428 | R514 | R720 | R785 | @158 | @580 | @665 | E578 | C805 |
| R186 | R366 | R436 | R515 | R721 | R792 | @174 | @591 | @669 | E596 | C806 |
| R219 | R367 | R438 | R518 | R723 | R794 | @218 | @603 | @681 | E609 | O809 |
| R249 | R369 | R439 | R520 | R724 | @38 | @444 | @626 | @687 | E611 | O810 |

A titre illustratif, nous en présentons quelques exemples :

- **Mme Drevelle** demande la constructibilité de la partie sud de la parcelle WE5 à **Saint Martin de Laye** pour créer un lotissement social ou maisons individuelles (cf lotissement grange neuve) (**R526**).
- **Mme Berty** conteste le classement en N de la parcelle ZS2 de **St Denis de Pile** et demande le seul maintien d'une bande en N et le reclassement du reste avec l'OAP Pinaud Faurillon (**E348, R440, R520, E573**).
- **M. Ducourt à Saint Germain du Puch** demande la constructibilité de sa parcelle (classement en zone Ub), ayant un PC accepté. Il ne ferait plus qu'un logement au lieu de deux (@158, @294).
- **M. Olivier Degand** demande le maintien de la constructibilité de la B1174 à **Puynormand** pour y créer deux gîtes touristiques (**E642**).
- **MM. Bellot**, viticulteurs à Saint-Ciers-d'Abzac, souhaitent se diversifier à très court terme dans une activité de loisirs (padel) (@610, **R461**)
- **La SCI Ploizeau** conteste le classement en zonage Ne des parcelles AH 358 et AH56 à **Saint-Ciers-d'Abzac** et demande leur maintien en zone constructible pour permettre la réalisation du projet de création de six lots, objet d'un litige contentieux auprès du TA (**R473, E660**).
- **M. Gaudrie** demande la constructibilité des parcelles BB11 à 14 et BB63 à **Izon**. Ces parcelles en dent creuse, disposent de l'accès à tous les réseaux, y compris assainissement collectif (**R720**).
- L'ensemble des propriétaires, représentés par **M. Lecuona et Mme Sylvie Mirailles** contestent le reclassement en Uhb et N des parcelles A1425, A82 à A85 situées au centre de **Izon** (**R723**).

- **M. Duval et Mme Girard** ne comprennent pas le remplacement de la zone 2AU au centre de **Arveyres** par une zone N alors qu'un projet de densification maîtrisée était étudié avec la mairie (@454 et R800).
- **Mme Viandon** souhaite adapter le zonage de la parcelle AB78 à **St Germain du Puch** afin de respecter le permis d'aménager déposé le 29/12/2024, signé le 17 juin 2025, toutes réserves levées (R785)
- **La Société VEOLIA** demande le reclassement de nombreuses parcelles à **Lapouyade** pour développer un projet industriel (R798)
- **M. et Mme Moreau** demandent la réintégration de leur parcelle en zone UHd à **Saint Denis de Pile**, comme avant, pour tenir compte de la réalité du terrain (zone pavillonnaire sans activités commerciales ou artisanales). Ils souhaitent construire des annexes (R436 et R514).
- **Mme Hericé, à Saint Germain du Puch**, conteste via son avocat, le classement de ses parcelles en zone agricole, notamment en raison de leur faible intérêt agronomique et de sa caractérisation (dent creuse) (R252).
- **M. Doublet, à Saint Quentin de Baron**, demande la constructibilité de ses parcelles du fait de difficultés à exploiter ses vignes et de relations conflictuelles avec les voisins (courrier de plainte et mise en demeure pour entretien) (R369).
- **Mme Rigal Boutet, à Coutras**, demande le rétablissement du caractère constructible de toute sa parcelle grevée d'une protection "jardin" (R411)
- **M. Molaise, à Saint Christophe du Double**, demande la conservation de ses parcelles en zone constructible (en RNU) (R467)
- **M. Lacuentre**, agriculteur à **Saint Ciers d'Abzac**, demande la constructibilité de ses parcelles (R472).
- **M. Brun**, résidant à **Bayas**, demande à la CALI d'adapter le classement de sa parcelle, estimant que son activité n'est pas compatible avec le classement actuel en zones A et NP. Il accueille à son domicile des enfants confiés à l'Aide sociale à l'enfance (ASE) par décision judiciaire (@669).
- **M. Horrut aux Eglisottes** demande à reclasser la ZN247 en UDb pour éviter l'annulation d'une vente (de UCb au PLU à Np au PLUi) ainsi que la totalité de sa parcelle ZP367 en UDb (R794).
- **M. et Mme Lafuente**, commune de **St Germain du Puch** demandent le reclassement d'une partie de leur terrain AE22 en zone constructible, comme lors de son achat initial (C806).
- **M. et Mme Praud à Coutras** : les annexes doivent se situer au max à 20m des habitations, difficile vu la topographie du terrain, ils demandent donc que la parcelle soit entièrement constructible (R226).
- La **société Eolise** demande de modifier le zonage des parcelles ZL5 et WA54 de la commune de **Lapouyade** de Np à Npv pour être en mesure d'y implanter une centrale Photovoltaïque (@218).
- **M. Meriguet à Arveyres (R759)**, le zonage 2AU condamnerait à la ruine la bâtie aujourd'hui inhabitée. Il a un projet de réhabilitation en dehors de la protection surfacique qui pourrait se faire avec un zonage U.
- Il est étonnant que certaines parcelles avec maison n'aient pas été intégrées dans un zonage de constructibilité dont elles sont pourtant mitoyennes : **M. Croizit (R15) et M. Demazeux (R130) à Coutras**, **M. Baulimon (E578)**, **Mme Dupont (@174)**, **M. Laveau (R323) à St Germain du Puch**,
- Et d'autres demandent que la limite de constructibilité soit au même niveau que celle de la parcelle voisine : **M. Bodard (R16)**, **Mrs Hervoix et Frapier aux Eglisottes (R28)**, **M. Renaudie à Coutras (R219)** ; **M. Villain à Coutras** demande la constructibilité dans l'alignement des autres parcelles en UCB (ZK467) pour pouvoir construire un garage : ce n'est pas possible devant car il y a les réseaux (assainissements, etc) (R168 et R408),
- Certaines demandes concernent des achats récents de terrains en zone constructible et qui deviennent non constructibles au PLUi : **M. Massias à Coutras (@422)**, a acheté des parcelles en février 2025 constructibles et passent en N alors qu'elles sont intégrées dans un environnement résidentiel, **M. Tronel à Bayas (R185)** est contre le fait que ses parcelles passent en 2AU alors qu'un sous seing est signé.

- **M. le Maire de Saint Germain de Puch** demande à modifier le zonage de la AT47 de A vers N (projet de parc jardin) et à supprimer deux zones surfaciques de protection suite à des autorisations communales délivrées (@630).
- **M. le Maire d'Izon et Mme Bergalonne** demandent la correction d'une erreur matérielle concernant la parcelle AY159 matérialisée en zone A, alors qu'elle devrait être en UCd (@141, R724).
- **M. le Maire de Guîtres (R186)** demande en priorité, que la parcelle AD 62 soit en zone UDb.
Et si elle devait injustement demeurer en Ne, il demande à remettre en zone à urbaniser les parcelles AB 78 et 79.
- **Mme le Maire de Génissac (C395)** demande que la zone UX soit augmentée de 5900 m² permettant de réaliser les bâtiments d'une extension et des voiries associées, tout en préservant la petite zone humide existante.
- **M. le Maire de Lalande de Pomerol (@613)** alerte sur l'erreur matérielle concernant le classement de la parcelle B 1060 qui, au regard de l'occupation du sol, doit être classée en UDb (et non en A) et demande la requalification des parcelles B 824, 0399, 1109, 0401 et suivantes, permettant de maintenir la continuité urbanisée du secteur
- (@615) et que les parcelles 296 à 304 situées dans le bourg de la commune soient reclassées 2AU (et non 1AUHc)

2. Les interrogations liées aux documents d'urbanisme

Certains contributeurs signalent des situations administratives complexes : des certificats d'urbanisme (CU) ont été accordés, mais les propriétaires concernés s'interrogent sur la validité de ces accords accompagnés pour certains d'un sursis à statuer, dans l'attente de l'approbation du PLUi. D'autres signalent un PC accepté. Cité aussi, un lotissement en commercialisation en "UHb", ...

On relèvera que parallèlement aux observations relatives aux zonages à vocation urbaine, la Commission a reçu plusieurs contributions émanant du secteur agricole, notamment de viticulteurs affectés par les reclassements proposés.

A titre illustratif, nous en présentons quelques exemples :

- Le déclassement radical de certains zonages : pour l'opération "Croix Rouge" à Coutras, la **Sté Garona Atlantique**, promoteur, s'étonne du passage de UCb en "2AU", alors que le site constitue une "friche industrielle à valoriser" et que nombreuses études engagées (E617) ...
- La **Société Carrefour Property**, qui porte un projet urbain à **Libourne**, est surprise que l'OAP Le Verdet fasse porter un projet de paysagement (« espace tampon sous forme de bande végétalisée ») sur l'intégralité de ses parcelles (plus de 2000 m²) à un opérateur privé. Alors qu'elle porte un projet de logements et parkings pour les étudiants de "l'IFSI" sur ces mêmes emprises... (@624).
- **A Savignac de l'isle**, des parcelles "urbaines", déclassées et "réservées" par la collectivité pour un projet de parc public se traduisent par zonage Ne et 2 emplacements réservés : quelle échéance et quelle indemnisation ? (@603, E609)
- **M. Leriche** demande le reclassement de N en constructible des parcelles AP337, 339, 343 et 345 à **Coutras**. Sa maison est en cours de construction suite à un permis de construire octroyé en janvier 2025 (@38) ;
- **M. Boumard, Société SNC BOUMARD**, s'oppose au classement en UHb et UY des parcelles A 2032, 34, 36, 38 de **Saint Seurin sur l'Isle** l'empêchant, malgré une autorisation communale, de finaliser un projet réalisé au ⅓ (E103) ;
- **Mme Dupuis** demande le passage de sa parcelle ZB 133, dont creuse aux **Eglisottes-et-Chalaure**, de A en UDa ou UDb avec un avis favorable de M. le Maire et un Certificat d'urbanisme opérationnel du 23 septembre 2025 (R287, R548) ;

- **Mme Bonnamy** demande à maintenir la constructibilité de la partie Sud des ZH 341, 337, 335 (passées de UCa à A) aux Eglisottes. Elle dispose d'un certificat d'urbanisme du 22 octobre 2025 (**R326, R555**).
- **M. Mas** demande le reclassement en urbanisable de sa parcelle ZD 182 à **Saint Seurin sur l'Isle**. Cette parcelle, urbanisable au PLU, est en cours de vente pour être construite (**R342 et C805**).
- **Indivision Daillat-Milleau** demande la constructibilité des parcelles AC 211, 212 à Savignac de l'Isle. Dispose d'un Certificat d'urbanisme en date du 18/08/2025 (@444)
- **M. Sampajo** demande que la parcelle ZP618 aux **Eglisottes** reste constructible (A en limite zone UDb) comme lors de son achat en mai 2025 (UCa au PLU) (**R535**).
- **M. Peynaud de Saint Médard de Guizières** souhaite maintenir son projet sur la parcelle ZD449 passée de UB en A au PLUi conformément au certificat d'urbanisme du 01/11/2024 (@681)
- **Mme Savant** conteste le reclassement, de UA à N, de la parcelle AA 43 au centre de **St Germain du Puch** qui fait partie d'un lotissement de 4 parcelles dont l'intéressée a acheté un lot pour construire (**R729**).
- **Mme Aubert** demande à ce que son terrain à **Saint Denis de Pile** soit correctement délimité sur les plans de zonage : sa parcelle (359 LD Cordes) en UDB doit être entièrement reprise, alors que deux morceaux de parcelles en triangle apparaissent (**R253**).
- **M et Mme Cappoen, à Saint Ciers d'Abzac**, demandent la constructibilité de leurs parcelles et à ce que soit représentée une grange construite depuis 1985 (**R460**).
- Des modifications de zones AU en N : (R711) Mme Simon à Izon, (R779) M. Meirinho à Nérigean, (@665) Mme Marc-Durande à St Médard de Guizières, (@500) Mme Aguado à Coutras
- Maison déjà construite mais non représentée sur le plan de zonage : **M. Prévot à St Germain du Puch (R712), M. Ruiz à Bonzac (R762)**
- **M. Jamin aux Eglisottes (R550)** demande que ses parcelles restent constructibles (achetées il y a 2 ans). Un permis a été accepté et les travaux ont débuté.

3. Les projets à caractère familial

De nombreuses contributions mettent en avant des projets de construction destinés aux enfants ou à des membres de la famille souhaitant s'installer à proximité. Les requérants expriment le souhait de maintenir une continuité familiale et générationnelle au sein de la commune. Plusieurs observations évoquent également une incompréhension face aux déclassements opérés : certains propriétaires estiment que ces décisions apparaissent arbitraires - ou insuffisamment justifiées - notamment la suppression d'anciens zonages « U » ou « 1AU », lorsque ce n'est pas une proposition d'un zonage "N" dans du tissu "U".

Un argument récurrent concerne la dévalorisation foncière, voire la perte patrimoniale, induite par ces déclassements.

Dans certains cas, la possibilité de vendre un terrain constructible représente une ressource économique essentielle, pour des personnes âgées, ou propriétaires exploitants en difficulté, notamment des viticulteurs.

PARTIE II — Observations et difficultés exprimées par les viticulteurs et agriculteurs, face aux zonages agricoles du projet de PLUi

Parallèlement aux demandes portant sur les zones urbaines, la Commission a reçu plusieurs contributions émanant du secteur agricole, notamment de viticulteurs concernés par les zonages projetés mais aussi par la reconversion de bâtiments d'exploitation, aujourd'hui devenus inutiles.

Ces observations traduisent un profond désarroi face à la situation actuelle des exploitations agricoles.

Nombre d'entre eux sollicitent le reclassement de certaines parcelles (en U), estimant que le maintien de leur classement "A" compromet l'économie et la viabilité de leurs exploitations. Les arguments avancés portent principalement sur :

- les arrachages récents de vignes ;
- les difficultés économiques persistantes rencontrées par la filière ;
- les faibles retraites agricoles ;
- ainsi que l'absence de revenus suffisants (retraite) pour entretenir les parcelles.

Certains propriétaires indiquent qu'en l'absence de possibilité de construction ou de valorisation foncière, ils envisagent de vendre leurs terrains, parfois à des populations "itinérantes", ce qui pourrait à terme poser des difficultés de gestion pour la collectivité...

Incompréhensions et contestations liées au classement des terrains

Plusieurs remarques soulignent :

- des changements de zonage non anticipés, notamment pour des terrains récemment acquis ou (non ?), des terrains vacants en zone urbaine bâtie (Libourne et autres) ;
- des incohérences intercommunales, certains contributeurs relevant des différences de classement entre communes voisines (par exemple, une parcelle classée en zone Ap dans une commune et en zone A dans la commune limitrophe, mais aussi UHb et UDb sur l'autre limite) ;
- des contradictions avec des projets agricoles existants ou en cours, lorsque les nouvelles délimitations paraissent incompatibles avec les investissements réalisés ;
- et des classements jugés inadaptés au tissu urbain local, certaines parcelles agricoles étant enclavées dans des secteurs déjà urbanisés, alors que des dents creuses auraient pu être mobilisées pour une urbanisation plus cohérente.
- Des zonages non adaptés à l'usage ou la fonction, comme pour les emprises des infrastructures autoroutières ou ferroviaires. Mais aussi des propriétés foncières de grosses entreprises (exemple des terrains SMURFIT en "A" à St Seurin sur l'Isle)

Ces constats se traduisent notamment par :

- la demande du **GFA Denis (R754)**, commune de **Saint Denis de Pile**, qui sollicite le reclassement de la parcelle YD081, proposée ici en zone Ap, en zone A. Déjà classée en zone A dans le PLU 2025 de **Saint-Denis de Pile** et confirmée par la mairie, ce changement compromettrait l'activité des deux jeunes agricultrices installées début 2025.
- Le **GAEC La Cabanne** demande (**E455**) le **reclassement** des parcelles, mentionnées dans le courrier, des zones N ou Np, situées sur les communes de : **Les Peintures, Le Fieu et Coutras**, ainsi que le **retrait** de la parcelle **ZM 20** du classement en EBC. Les classements envisagés entraîneraient en effet une perte de surface agricole utile. L'objectif est de préserver la vocation agricole, assurer la pérennité de l'exploitation et reconnaître l'usage réel des terrains.
- M. **Pointet**, en **GAEC** sur les communes de **Le Fieu, Coutras, Les Eglisottes et Chalaure**, fait remonter un certain nombre de difficultés pour l'exploitation liées au projet de zonage du PLUi : terrains classés N voire Np, EBC probablement issus de la période COGEMA et interroge sur l'intérêt de classement Ap en PPRI rouge (@271).
- M. et Mme **Bordes (R792)**, domiciliés à **Arveyres**, contestent la décision de classement de plusieurs de leurs terrains en "zone verte protégée". Ils soulignent que cette mesure empêche toute utilisation des parcelles, qui risquent de devenir envahies de ronces, tout en entraînant des frais et du temps d'entretien inutiles.
- M. **Boucher (@687 et @693)** **Camps sur l'Isle et St. Médard de Guizières**, présente un mémoire formulant douze observations visant à adapter le PLUi-HD aux activités existantes et aux droits acquis qui portent sur : le maintien ou reclassement en zone agricole (A) et la reconnaissance de l'activité sylvicole, la possibilité de créer des hébergements légers et espaces de loisirs intégrés au paysage, le maintien des zones

urbanisables (UDb et AU) pour un projet d'habitat intergénérationnel et le maintien d'un accès réglementé via ZC118 pour desservir les zones sylvicoles et touristiques.

- Les consorts **Chatelier** (**C807 et R714**) formulent quant à eux une demande officielle de modification du zonage de leurs parcelles viticoles situées à **Arveyres**, actuellement classées en zones Ap (Agriculture protégée) et Np (Nature protégée). Ils sollicitent leur reclassement en zone agricole (Zone A), au motif que le classement actuel compromet la cohérence, la légalité et la pérennité de l'exploitation viticole (en zone A sur la partie Vayres). Le zonage proposé empêche la création d'un centre d'œnotourisme et l'extension des bâtiments de stockage, la construction de logements pour les salariés viticoles (10 permanents, 15 saisonniers). Ils craignent pour l'exploitation d'un boisement d'acacias servant à la production de piquets de vigne, en raison d'un Espace Boisé Classé (EBC) jugé inadapté.
- **Mmes La Tour de Fayet et Chéron**, à **Libourne**, demandent le classement en zone Ubc car leurs vignes sont difficiles d'accès et trop proches des habitations. Le directeur technique de leur syndicat professionnel s'est prononcé de façon favorable lors d'une visite (**R375**).
- **Mme Achenal**, à **Saint Denis de Pile**, souhaite pouvoir créer un petit poulailler pour développer une petite activité économique. A ce titre, elle demande le classement en A d'une partie de son terrain (**R438**).
- **M. et Mme Lacourte**, à **Saint Denis de Pile**, demandent le maintien d'un zonage agricole, car il y a des chevaux sur leurs terrains (**R439 et R518**).
- **M. Horrut**, aux **Eglisottes-et-Chalaures**, demande à conserver l'ensemble de ses parcelles en "agricole", car il a trouvé un exploitant qui lui loue l'ensemble (**R546, @437**).
- **M. Verrier** (**R384 et E611**), sollicite, par l'intermédiaire de son avocat, le retrait du classement en zone Ne des parcelles A n° 267 et 294, commune de **Savignac sur l'Isle**. Il demande leur reclassement en zone Np, afin de garantir une protection effective et conforme à la qualité paysagère du site.
- **M. Boireau**, à **Libourne**, conteste le classement en EBC d'arbres qui sont en mauvais état et qui menacent de tomber chez le voisin (dépenses d'entretien). Il s'engage à planter en fond de parcelles des essences endémiques, tandis qu'il souhaite favoriser la construction de logements sociaux sur la parcelle concernée (**R373**).
- **M. Descat** à **Nérigean** (**R182**) demande le classement en A de parcelles projetées Np afin d'agrandir un élevage de chevaux ...
- **M. Lafiteau Boyer** à **Arveyres** (**R492**) demande le classement de sa parcelle en N, projetée Ap.

L'ensemble des contributions relatives à ce thème est détaillé dans la grille des observations jointe au présent Procès-Verbal.

B3.1 OAP et Projet Urbain

Cette problématique a fait l'objet d'une cinquantaine de contributions (52) qui figurent dans la suite du document :

O39, O40, O42, E66, @67, @100, O110, @173, R256, @261, @266, R276, O297, O302, @304, O313, R341, @344, R367, @393, R433, R440, @442, R465, @498, @501, @533, @566, @570, @605, E614, E617, @624, @625, @629, @631, @638, E650, @654, @662, @663, @664, O701, O702, O727, R745, R760, R777, R797, R799, R803, C808, O810

Le sujet a fait l'objet d'un nombre limité d'observations. Les remarques formulées proviennent essentiellement de collectivités, d'acteurs de la promotion et construction immobilière et de quelques particuliers. Elles portent principalement sur les orientations retenues dans certaines OAP, d'ajustements ou corrections du règlement, qu'il s'agisse de projets à vocation d'habitat ou d'équipements et d'activités économiques.

La Commission a identifié plusieurs observations suffisamment étayées pour appeler un examen attentif de la CALI et une réponse argumentée, voire une prise en compte dans les ajustements du PLUi. Elles figurent ci-après.

| OAP | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| @67 | @100 | @173 | @344 | @393 | @442 | @498 | @533 | @566 | @624 |
| @629 | @631 | @638 | @662 | @663 | @664 | C808 | E66 | E617 | O701 |
| O727 | O810 | R367 | R440 | R745 | R803 | | | | |

OAP Habitat

- OAP « Secteur 2 – chemin de Lande » à **Arveyres** (**R256, @638, @664**) : une pétition réunissant douze signataires a été transmise, exprimant une opposition au projet de la tranche 1.
- OAP « La Vigne » à **Izon**, OAP « Le Bourg » à **Camps-sur-l'Isle** et à **Vayres** (opérations portées par Gironde Habitat (**EPFNA – @570**) : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sollicite un assouplissement du règlement du PLUi afin de ne pas compromettre trois opérations de logements sociaux considérées comme prioritaires.
- OAP “Site de Lavigne” à **Izon (C808)** : Les observations émises par **Noalis** visent à obtenir une évolution ciblée recette OAP, de manière à permettre la constructibilité de la parcelle n°93, sans que celle-ci soit subordonnée à l'emprise foncière initialement délimitée par les parcelles n°91 et 92.
- OAP « Route de Lussac » à **Saint Denis de Pile (C571 et C572)** : La commune demande une réévaluation de la programmation’.
- OAP secteur 2 “rue Paul Valérie” à **Saint Seurin sur l'Isle (@344)** : **Gironde Habitat** s'oppose au passage de UB (PLU) en 1AUHc (PLUI) et demande le zonage en UCb. Il propose des modifications concernant l'espace tampon Nord et demande la densification de 30 à 35-40 logements.
- OAP Secteur 2 “Rue des Acacias” à **Les Billaux (@393)** : suite aux avis des PPA, plutôt que le classement en 2AU de l'ensemble envisagé par LA CALI, M. et Mme **Dubois** proposent le maintien en 1AUHc+ d'une partie, permettant la construction de 70 logements, et le classement en 2AU du reste.
- OAP Pinaud - Faurillon à **Saint Denis de Pile** : des avis partagés ont été exprimés par les riverains. MM. **Bossion** demandent le classement de la zone 2AU à 1AUHd, comme dans la version du PLU approuvé de Saint Denis de Pile (**R433 et R509**). De même **M. Berty** conteste le classement en N d'une partie de sa parcelle, estimant que ce classement ne repose pas sur une approche “terrain” (**R440**). Enfin **M. Sibard** demande à ce que soit conservé le caractère N de la zone 1AUhd (**R510**).
- OAP Secteur 4 “Le Deroc” à **Vayres (@4, @100 et C134)** : demande de précisions sur l'implantation du projet, demande de modification quant à la bande de profondeur et suggestion d'un mur de clôture contre les nuisances sonores tout en rappelant le cadre paysager et patrimonial du lieu (arbres remarquables, espèces protégées, risque d'inondation...)
- OAP “Le Bourg” à **Camps sur l'Isle** : **M. le Maire** demande à réduire la largeur de la voie Est à 5m au lieu de 10m pour des raisons de sécurité, d'environnement et de coût. OAP “Rue des châtaigniers” à **Camps sur l'Isle** : **M. le Maire** demande à ramener le délai d'exécution de la zone AUHd de 6 à 3 ans en raison de la forte demande en logements intergénérationnels et des contraintes des investisseurs (**@442**).
- **M. le Maire de Saint Médard de Guizières** demande à intégrer les éléments de la modification n°3 - menée en parallèle du PLUi - notamment la mise à jour de l'OAP associée à l'extension de la ZA Laveau (**@ 662**).

OAP Équipements et Économie

La Commission a relevé des remarques qui méritent un examen par la CALI et une réponse argumentée.

- M. Cellerier se déclare favorable au zonage UXa ainsi qu'à l'OAP d'Anglumeau, commune de **Izon**, qu'il estime cohérents avec les dynamiques de développement économique local et respectueux des espaces environnants. Il souhaite que l'opération puisse être étudiée, puis mise en œuvre, sous réserve de quelques ajustements repris dans l'observation (**E66** et **@67**).

B3.2 Patrimoine

Le sujet n'a fait l'objet que d'un nombre limité d'observations (11). Ces dernières concernent principalement des demandes de classements au titre de l'article L151-19 et 23, que ce soit pour des éléments bâtis ou paysagers.

| |
|---|
| @4, @58, @432, R458, R480, R485, @590, E592, @630, R715, R788 |
|---|

Sur ce thème, la commission a identifié certaines contributions qui méritent d'être étudiée par la CALI :

| PATRIMOINE | | | | | | | | |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| @58 | @432 | @452 | @630 | R480 | R458 | R485 | R759 | R788 |

A titre d'exemples :

- A **Saint Ciers d'Abzac**, l'existence d'une **ancienne forge**, non identifiée, a été signalée dans le bourg, comme témoignage d'une activité de maréchal-ferrant. (**R480**).
- Également à **Saint Ciers d'Abzac**, la **statue de la vierge** (n°33387) est à positionner de l'autre côté de la voie (**R458**).
- A **Izon**, un **chai** semble mériter un traitement particulier pour préserver son identité et le paysage alentour (**@58, @452, @432**). Les différentes contributions demandent soit un classement au titre du patrimoine soit un changement de destination vers de l'habitat ou de l'activité.
- Demandes de classement/protection d'un calvaire (**@432 Mme BEYET à Izon**) et d'un puits (**R485 - Mme DUBOIS à Izon**).
- **M. le Maire de Saint Germain de Puch** demande à actualiser l'existence ou l'emplacement d'arbres remarquables sur sa commune au titre des articles L151-19 ou 151-23 du code de l'urbanisme (**@630**).
- **M. Mériguet à Arveyres (R759)** : bâtie dans une zone à risque qui va se détériorer si maintien du zonage projeté 2AU alors qu'il y a un projet de réhabilitation possible qui prend en compte la protection surfacique au titre du paysage.
- **Pétition 15 personnes** souhaite étendre la protection patrimoniale, couvrant la moitié de la parcelle AE 314 et 1/4 de la 313 de **Vayres** à l'ensemble de ces deux parcelles (**R788**).

B3.3 Changement de destination

Sont regroupées sous ce thème toutes les demandes de changement de destination (44). Elles sont présentées dans la sélection suivante :

| |
|---|
| @10, @64, @95, R117, C172, R183, R191, @210, R232, R233, @273, R278, E290, R345, E429, @432, R435, @452, R472, R476, R506, R513, R543, @604, @612, @621, @628, @629, @647, @648, @694, O696, O698, R707, R709, R734, R737, O738, R740, R747, R778, R782, R783, R802 |
|---|

La Commission a identifié plusieurs observations suffisamment étayées pour appeler un examen attentif de la CALI et une réponse argumentée, voire une prise en compte dans les ajustements du PLUi. Elles figurent ci-après.

| CHANGEMENT DE DESTINATION | | | | | | | | | |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| @210 | @219 | @273 | @292 | @432 | @612 | @621 | @629 | @647 | @662 |
| C172 | E290 | O738 | R232 | R233 | R345 | R382 | R435 | R472 | R476 |
| R513 | R709 | R737 | R740 | R778 | R783 | R802 | | | |

Plusieurs domaines viticoles souhaitent faire reconnaître une partie de leur bâti comme « pouvant changer de destination », afin de permettre la création de gîtes œnotouristiques. Il s'agit des **Vignobles Luquot** sur la commune de **Libourne** (**R345, @273 et E290**).

Par ailleurs, certains anciens exploitants agricoles ou viticoles envisagent la réhabilitation d'anciens chais ou hangars non exploités en habitation ou en locaux pour une autre activité, sans impact sur l'artificialisation des sols.

On relèvera que la Chambre d'Agriculture a demandé à prendre en compte l'ensemble des demandes et à élargir la liste des demandes de changement de destination du milieu agricole. (Pour mémoire : réponse de LA CALI "Après vérification, les parties annexes du diagnostic agricole n'ont pas été intégrées au projet (STECAL, changements de destinations potentiels, ...). La CALI propose de pleinement intégrer ces nouvelles données, ainsi que les traductions réglementaires proposées et justifiées par des projets.").

De plus, la CALI en réponse à Génissac (03_PLUi-HD LA CALI "Réponses avis communes" p.6) propose la création d'un sous-secteur Ntr afin d'autoriser les bureaux, les commerces et les constructions nécessaires à la restauration (et au réceptif ?).

- **M. Bernard Richard** souhaite changer la destination des bâtiments AN 432 et 433 de la commune de **Nérigean** liés à la viticulture vers des activités de maraîchage (**@210**).
- **M. Sueur** demande à pouvoir transformer en logement des locaux commerciaux pour lesquels ils ne trouvent pas d'occupants professionnels à **Saint Germain du Puch** (**R232, R233**).
- **M. Tchernia (Domaine de Balestard)** demande le changement de destination des bâtiments viticoles (parc. AD332, AD371 et AD372 ainsi que AD370 et AD330 à **Saint Quentin de Baron**) vers l'habitat et l'hébergement touristique pour diversifier ses activités vers l'œnotourisme (**@612**).
- **M. le Maire de Saint Christophe de Double** transmet une liste de 15 bâtiments susceptibles de devenir des habitations (**@621**).
- **M. le Maire de Le Fieu** retire sa demande de création de deux changements de destination sur la zone N du Hameau Le Grand Barreau (**@629**).
- **M. le Maire de Saint Médard de Guizières** demande la prise en compte des éléments de la modification simplifiée n°3 menée en parallèle du PLUi, notamment un pastillage au plan de zonage pour permettre le changement de destination vers l'activité de services accueillant une clientèle (ZC172) et vers l'habitat (ZM202, ZS7) (**@662**).
- **M. Chevrier** "traiteur" à **Maransin** (**R740**), demande de pouvoir réhabiliter un hangar existant, voisin de son habitation et du laboratoire, en "Salle de réception", pour élargir son activité, par du réceptif (propriété en "A" et "Np" !) Changement de destination ? Peut-être plus adapté, un STECAL avec zonage "NI" ou "Nx", mieux adapté ?
- Le **Château de Sours** demande l'ajustement des règles associées aux **STECAL Montfaucon et Château de Sours à Saint Germain du Puch**, pour développer un projet œnotouristique "premium" : permettre la destination hôtellerie et restauration, autoriser le changement destination sur toute la surface de tous les bâtiments existants, et pouvoir reconstruire sur la base d'un plan masse (**R382 et @292, R737**).
- **M. Grillet** souhaite pouvoir changer la destination d'un ancien chai (**R476**) à **Saint Ciers d'Abzac**
- Demande que les autres bâtiments soient pris en compte dans le changement de destination : **M. Saura à Puynormand (@694)** et **M. Chancelier à Cadarsac (R778)**.
- Projet d'œnotourisme afin de diversifier l'activité économique en période de crise : (**@647 M. Castex à St Quentin de Baron, (R783) Mme Catenat à Espiet**

- **Mme Merlet (C172)** Demande de changement de destination pour accueillir du public au Château de Pintey à **Libourne**
- **M. Sculo à Libourne (R709)** souhaite acquérir le Font de Moreau Nord : y avoir sa résidence principale et établir une activité de restauration incluant un bar et une partie bistro-nomique : zone A, la restauration n'est pas autorisée : *changement de destination? STECAL ? Ntr ?*

B3.4 Emplacements réservés

Ce thème concerne les demandes ou modifications relatives aux emplacements réservés. 33 contributions ont été enregistrées. Elles sont détaillées dans la suite du texte :

@159, @161, R167, R230, @259, E354, R365, R377, R410, @421, E424, @442, @446, R470, R474, R488, R490, R522, @563, @566, @577, @603, E607, E609, E611, @629, @630, E645, E661, @662, @675, O727, O813

Certains emplacements réservés font l'objet de contestations motivées, justifiant la réalisation de réexamens techniques et fonciers afin d'en vérifier la pertinence et la cohérence au regard de la situation actuelle.

| EMPLACEMENTS RESERVES | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| R377 | R470 | R488 | R522 | @421 | @446 | @577 | @630 | @675 | E424 | E661 |
| R410 | R474 | R490 | @161 | @442 | @566 | @629 | @662 | E354 | E611 | O727 |

A titre indicatif, voici quelques contributions recueillies :

- **La SCEA Domaine de LEZIN à Saint Germain du Puch** conteste l'ER n°21, surdimensionné et positionné sans concertation (**R377**).
- **M. Sauttreau** constate que plusieurs de ses terrains sont, pour la troisième fois sur son patrimoine, réservés par la mairie de **Coutras**. Le Plui prévoit un nouvel ER n°7 sur deux parcelles lui appartenant. Or il vient de demander un PC sur des parcelles en zone UA et qui ont fait l'objet d'un bornage en 2024, sans avoir été informé de ce point (**R410**).
- **Mme Hurtau** estime que l'ER n°4 à **Saint Denis de Pile** (parking pour l'école) n'est pas justifié, notamment étant donné la tendance démographique (baisse des effectifs) (**R522**)
- **Kallista Energies**, à **Saint Ciers d'Abzac** pour retrait des emplacements réservés ER n°2 et ER n°3 destinés à l'élargissement de la voie, et devenus inutiles avec l'abandon du projet de zone d'activités (**R470**).
- **Mme Thibaud** conteste la présence de l'ER n°8 (748 m²) au milieu de sa parcelle à **Saint Ciers d'Abzac** (**R474**).
- **M. Verrier (E611)**, sollicite par l'intermédiaire de son avocat, la suppression des emplacements réservés 1, 2 et 3 sur la commune de **Savignac sur l'Isle** qui constituent une servitude abusive.
- ER 2 **Porchères** : revoir l'emprise et l'emplacement de la bâche incendie : **M. Gardère (E424)** et **M. De Gilbert (E354, R488 et R490)**
- **M. le Maire de Saint Sauveur de Puynormand** demande la suppression de l'ER n°1 suite à une délibération du Conseil municipal de 3 octobre 2025 (@161).
- **M. le Maire de Camps sur l'Isle** demande la création d'un emplacement réservé sur les parcelles ZB 166-167-168-169 pour créer un espace naturel public (@442).
- **M. Blot**, adjoint urbanisme de **Cadarsac**, indique que la parcelle OA 459, arrêt de bus LA CALI devrait faire l'objet d'un emplacement réservé comme au PLU actuel (@446).
- **M. le Maire de Le Fieu** demande de rectifier l'ER3 du secteur 2AU du Bourg (@629).
- **M. le Maire de Saint Germain de Puch** demande la suppression des emplacements réservés 17 et 18 et la création d'emplacements réservés sur AH 193 (sécurisation carrefour et création trottoir) et sur AO22 (bâche incendie) (@630).
- **M. le Maire de Saint Médard de Guizières** demande la prise en compte des éléments de la modification simplifiée n°3, menée en parallèle du PLUi, notamment la suppression des

emplacements réservés 3 et 9, et la réintégration des emplacements réservés 14, 15 et 16 (@662).

- **M. le Maire d'Arveyres (@421)** demande la réduction de l'emprise de l'ER5 sur l'arrière de la zone UY depuis la route de Jourdan
- **M. le Maire d'Abzac (@577)** demande le retrait de la servitude "recul voirie" sur la RD 17 au profit du Département à partir de la borne PR10.
- Réclamation, pour "**ER pour logements sociaux**" et pourcentage 100%, de **Mme Brousse**, propriétaire avenue d'Izon à **Vayres**, parcelles AD8 et 12 (**O727**). Seulement légende au plan de zonage, absence d'indication sur la Pièce 7.2 "Emplacements réservés", s'interroge sur cet ER "au profit de qui" ? Interpelle la CALI sur pb de desserte pour une opération de logements collectifs. *Nous n'avons trouvé des informations que dans la Pièce 4.1 POA Habitat (p62).*

B3.5 STECAL

Concernant cet aspect, au total 17 contributions ont été enregistrées et sont reprises dans ce qui suit :

@71, R190, @217, @292, R363, R382, R383, E397, R531, @612, @618, @629, @648, E692, R709, R737, O809

Des projets situés en zones agricole (A) et naturelle (N) pourraient être examinés dans le cadre d'un STECAL. Ils mériteraient d'être étudiés par la CALI, en lien avec le service urbanisme, afin d'en apprécier la faisabilité et la cohérence avec les orientations du PLUi.

| STECAL | | | | | | |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| R190 | R382 | R383 | R531 | R737 | @71 | @217 |
| @292 | @612 | @629 | E397 | E692 | O809 | C396 |

A titre d'exemple, la commission relève :

- Un exploitant vise à développer une activité de maraîchage associée à la création d'une habitation sur le site de la commune de **St Germain du Puch** (**R190, @217**).
- **M. Lubouchkin** souhaite bénéficier d'un STECAL à **Saint Quentin de Baron** pour pouvoir diversifier ses revenus (**R383**).
- Un éleveur équin souhaite aménager des boxes pour ses chevaux afin de renforcer son activité d'élevage, sur la commune de **St Antoine sur l'Isle** (**E397**).
- **M. Alexis Bernardin**, viticulteur bio à **Maransin**, souhaite diversifier son exploitation et d'œnotourisme en développant un projet de logis insolite sur la parcelle BL89, via un STECAL NI ou Nt (**R531**).
- **M. Sébastien Tchernia** demande la création d'un Stecal Nt pour le domaine de Balestard à **Saint Quentin de Baron** pour permettre une activité oenotouristique (@612).
- **M. Aurélien Béarnais**, porte un "projet touristique "slow" ", à **St Martin de Laye**. Sa propriété en "A" est incompatible. Un zonage "NI" ou "Nt" conviendrait mieux ? (**E692** et **O809**).
- Le Château de Sours a formulé des demandes concernant les 2 STECAL Monfaucon et Château de Sours à Saint Germain du Puch (voir supra "B3.3 changements de destination") (**R382** et @292, R737).
- **M. le Maire de Le Fieu** demande le classement de parcelles en zone permettant la construction d'annexes d'hébergements touristiques au Secteur Groleau (@629).
- **Mme la Maire de Génissac** demande que le STECAL du "Château Rambaud" soit intégré au PLUi HD tel qu'il est décrit et encadré dans le règlement graphique et le règlement écrit de la Révision à Objet Unique (ROU) n°1 du PLU de Génissac (**C396**).

B3.6 Cartes communales

Aucune observation du public n'a porté spécifiquement sur l'abrogation des cartes communales. Les remarques formulées, pour ces communes, ont concerné exclusivement les éléments et projet du PLUi et ont donc été examinées dans ce cadre.

Par ailleurs, trois organismes publics associés ont été consultés en préalable à l'enquête : 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 de la Gironde a transmis un avis, lequel est favorable au projet d'abrogation des cartes communales.

B4 Economie ressources et énergie

Sont regroupées sous ce thème les contributions relatives au commerce et services, artisanat, agriculture, zones économiques, tourisme, énergies renouvelables, ressources et gestion de l'eau, assainissement, carrières.

32 contributions ont été relevées, elles sont listées ci-après :

E66, @67, O105, R149, @152, R204, R246, C395, C396, @437, E455, E457, R480, R531, R546, C571, @574, @580 @591, E596, @599, @610, @626, @627, @633, E642, @646, R461, @662, R737, R745, R783, R790, R794, R798

La Commission a relevé plusieurs observations qui nécessitent un examen par la CALI et, si besoin, des ajustements.

| ECONOMIE | | | | | | | | | |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| R204 | R480 | R737 | R794 | @152 | @591 | @646 | E457 | C396 | |
| R223 | R461 | R745 | R798 | @218 | @599 | @662 | E596 | C571 | |
| R246 | R531 | R783 | @67 | @437 | @626 | E66 | E627 | | |
| R428 | R546 | R790 | @136 | @580 | @610 | E455 | E642 | | |

Nous en avons retenu sous ce thème une sélection :

- Pour le **commerce et les services et artisanat**, quelques contributions ont suscité notre intérêt. Ainsi le projet d'une salle de sport privée (de padel) de **SCI Moniot-Arvy**, représentée par Quantum Group, à **Libourne** qui se heurte aux règles de hauteur des bâtiments, dans un zonage dit "mixte" : d'habitat et de services (UCb). Demande 8 m de hauteur en UCb. S'interroge aussi sur le "retrait max./voie", limitant les projets immobiliers favorisant le stationnement de la clientèle devant le bâtiment d'activité (**O87, @646**). Il en est de même du "traiteur", **M. Chevrier**, installé sur une ancienne propriété agricole, en "A" et « Np », souhaitant développer son activité avec du "réceptif" de type cérémonie de mariage et souhaitant valoriser une "grange". Demande un changement de destination, mais activité non permise en "A", (R740). *La CE propose STECAL "plus adapté" à cette économie : Nl ou Nt si ce n'est Nx.*
- Des **projets touristiques**, plus ou moins ambitieux, ont été révélés lors de cette consultation. Certains paraissant inconnus des services de l'interco... : **Château de Sours (@292)** ; le parcours de pêche de 38ha du "Domaine de la Bouage" à Gours de Mme et M. Bertonèche (**@70, 71, O106**) ; un projet de loisirs "Slow-tourisme" de M. **Béarnais** à St Martin de Laye (**E692, O809**) ; création de deux gîtes touristiques par M. **Degand** à Puynormand (**E642**) ..., le projet "Kerterre" d'habitat insolite sur la parcelle BL89 et

œnotourisme de M. **Bernardin** Alexis, à Maransin.... (**R531**), **MM. Bellot à Saint Ciers d'Abzac** (padel) (@**610**, **R461**), le projet de restauration bistronomique de **M. Sculo à Libourne** (**R709**)

Ils se voient confrontés à des zonages, ou règlements, bloquant leurs activités ou leurs projets.

- **La société VEOLIA** ambitionne de transformer le **site de Lapouyade** en un Ecopôle innovant, combinant gestion avancée des déchets, production d'énergies renouvelables et développement agricole durable visant à se positionner comme modèle de transition écologique d'économie circulaire (objectif calendaire : 2035) (**R798**).
- **M. Alexis Bernardin**, viticulteur à **Maransin**, souhaite diversifier son exploitation en développant un projet de logis insolite sur la parcelle BL89, via un STECAL NI ou Nt (**R531**).
- M. Sébastien Tchernia souhaite développer une activité oenotouristique sur le domaine de Balestard à Saint Quentin de Baron (@**612**).
- **M. Benjaouane, à Arveyres**, demande le reclassement de ses parcelles (N au PLUi) en zone constructible : professionnel du soin, il projette d'ouvrir une résidence d'accueil pour personnes âgées. Le terrain, situé le long de la voie ferrée, est accessible, il est viabilisé et il y a déjà un bâtiment, la fiscalité est celle d'un terrain construit qui se situe à proximité d'autres bâtiments (@**152**).
- **M. Guilhem à St Seurin sur l'Isle (@136)** demande le maintien de la zone constructible (actuellement en UY projetée en A). Parcelles acquises par la Collectivité : fonciers constructibles pour des activités ou des commerces
- **Mme Lacour à St Médard de Guizières (R428)** : demande d'étendre la zone de constructibilité afin de construire une annexe dans le cadre de son activité professionnelle (famille d'accueil).
- **M. Bajou (@599) à Porchères**, fait une demande pour un projet d'installation d'un cabinet de chirurgien-dentiste
- **M. Bonnaud (@646) à Libourne**, demande le reclassement des parcelles où présence de commerces et services
- **M. Signorelli (R223) à Coutras**, casse auto, demande d'étendre la zone UY car activités non compatibles avec le zonage A projetée.

Le PLUi affichant des objectifs de développement économique, se doit d'accompagner un secteur porteur et en développement qui peut s'appuyer et valoriser les richesses locales et invite à examiner avec attention ces requêtes.

A l'inverse, certains propriétaires ont souligné la difficulté à trouver des commerçants ou professionnels pour occuper leurs locaux. Ils sont pénalisés par une situation de vacance prolongée, les motivant à demander un changement de destination, ou à être libérés de la servitude (par ex. **R232 et R233 à Saint Germain du Puch**, **R435 et R513 à Saint Denis de Pile**).

Activité agricole

Des requérants ont exprimé plusieurs inquiétudes concernant le zonage et la prise en compte de l'activité agricole dans le projet de PLUi-HD.

Ils contestent notamment certains reclassements en zones agricoles (Ap), naturelles (N, Np) ou en espaces boisés classés (EBC), qu'ils jugent parfois inadaptés ou insuffisamment justifiés. Plus exceptionnellement ils demandent un reclassement de "U" en "A" (Château du Pin à Pomerol) (@**602**).

Pour beaucoup, les terrains concernés ne présentent pas toujours d'enjeux agricoles marqués et, pour les EBC, ne correspondent pas systématiquement à des espaces réellement boisés. Les contraintes liées à la proximité des habitations en regard des traitements phytosanitaires sont aussi fortement exposées, comme argumentaire.

Ces observations traduisent une préoccupation générale face à un zonage - perçu comme éloigné de la réalité du terrain - pouvant, à terme, freiner l'activité agricole, la diversification des activités, ou la valorisation raisonnée des parcelles (comme les parcelles d'acacias pour les piquets de vigne en EBC). (**R754, C807, R714**)

- **Mme Catenat**, viticultrice à **Espiet**, demande à pouvoir installer une miellerie sur une zone classée N au PLUi dans le cadre d'une diversification. Elle souhaite conserver le caractère agricole de ces terrains (**R246**).
- **L'EARL Lescoutras Laurent et fils** demande à classer les parcelles en U, pour 2AU au projet (aujourd'hui en agricole) car rencontre des difficultés à les exploiter à côté d'habitations à **Daignac** (**R367**).

Plus largement, **M. Corbiac**, à **Saint Quentin de Baron**, exprime son inquiétude à voir disparaître activités agricoles et commerces de proximité, au profit de logements (**R735**).

- **MM. Horrut aux Eglisottes-et-Chalaure** demandent le maintien de toutes ses parcelles en zone A, ayant trouvé un exploitant et souhaitant créer des ombrières agricoles bovines sur les parcelles ZN 237 et ZN 299 (@**437, R794, R546**).

Carrières et granulats

En ce qui concerne **l'exploitation des granulats**, la contribution de l'**UNICEM** est importante, rappelant la nécessaire mise en accord du PLUi avec les documents supra (Scot et Schéma Régional des Gravières). Et l'importance pour la CALI (et les communes) de prendre en compte les ressources en granulat, dans le développement du territoire (@**688**).

La **société Lafarge (R204-R790)** demande le classement en zone NCa de terrains reliant deux sites d'exploitation (**Coutras et Le Fieu**), afin d'y installer une bande transporteuse et ainsi supprimer le transport routier entre les 2 sites, dans l'objectif d'assurer la continuité de l'exploitation et la conformité aux exigences ICPE.

Le projet de carrière de **CDMR - Garandeau**, a aussi suscité des contributions : d'abord de la commune de **Porchères**, par son maire M. Redon (8 envois et une visite en permanence), manifestant le refus réitéré par la collectivité de ce projet d'exploitation (@**589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 581 et R221**). Mais aussi de la société CDMR-Garandeau, rappelant son autorisation et le risque, pour la CALI, de ne pas attribuer un zonage conforme "Nca", comme sur la Commune voisine de St Antoine/Isle, au périmètre d'exploitation ... (@**597, E596**).

Énergie

Plusieurs projets relatifs au développement des énergies renouvelables ont été présentés dans le cadre de l'enquête publique. Les communes concernées, notamment **Maransin**, **Saint-Ciers-d'Abzac** et **Saint-Denis-de-Pile**, ont exprimé un avis favorable et ne se sont pas opposées aux projets envisagés sur leur territoire (@**574, @591, C571**).

Dans ce contexte, comment la collectivité envisage-t-elle d'assurer une approche coordonnée de l'ensemble des projets photovoltaïques à l'échelle du territoire de la CALI ?

De quelle manière cette approche pourra-t-elle garantir la **cohérence** des initiatives locales avec les **objectifs de transition énergétique** et d'**adaptation au changement climatique** fixés à l'échelle territoriale ?

Pour la thématique des ENr, nous avons recueilli plusieurs contributions demandant une meilleure adaptation du PLUi favorable à des projets qui répondent à ses objectifs affichés.

- La société **Eolise** demande à modifier le zonage des parcelles ZL5 et WA54 de la commune de **Lapouyade** de Np à Npv pour être en mesure d'y implanter une centrale Photovoltaïque (@218).
- La société **Kallista Energy**, à **St Ciers d'Abzac** demande la modification de zonage des parcelles AD 118/45/102 (périmètre d'un ancien projet communal de zone d'activité) "à classer en zone 1AUePV" (Zonage "Npv" ?) avec retrait des emplacements réservés ER n°2 et ER n°3, devenus inutiles avec l'abandon du projet de zone d'activités (R470). La contribution (@591) complète la demande.
- La société **SOLARVIA** : Projet photovoltaïque, parc solaire de 3,9 MWc sur l'Aire des Vignes Nord à Saint-Denis-de-Pile, commune, favorable au projet, qui a intégré un zonage spécifique au projet (A-pv). PLU validé en septembre 2025. Sur 3,4 hectares de terrains défrichés et remaniés en bord d'autoroute (emprises A89), parcelles : section YO 184 et section YR parcelles 34, 37 à 41, 82, 84 à 92 ... afin que le PLUi soit conforme au PLU de Saint-Denis-de-Pile en vigueur (@626, E627).
- **Elie Emilie**, 528 Moulin du Réau à **Arveyres**, terrain situé Moulin du Réau parcelle ZO 0067 actuellement classé en zone agricole. Compte tenu de son exposition et de son potentiel pour l'installation de panneaux solaires, agrivoltaïsme, souhaite qu'il puisse être considéré comme "zone d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAEnR)" et bénéficier d'un zonage en ce sens... (E560)
- Certains agriculteurs souhaitent équiper de toitures photovoltaïques des hangars destinés à abriter leurs machines (par ex. R247, R248, R249, R783 M. et Mme Catenat à **Espiet**) : secteur Apv ? Un règlement adapté ?
- La société **VEOLIA** ambitionne de transformer le **site de Lapouyade** en un Ecopôle innovant, combinant gestion avancée des déchets, production d'énergies renouvelables (Agrivoltaïsme) et développement agricole durable visant à se positionner comme modèle de transition écologique d'économie circulaire (objectif calendaire : 2035). (R798)
- **M. Laporte**, à **Saint Médard de Guizières**, demande le classement en Npv au lieu d'un zonage en Nca, pour y réaliser son projet (R149).
- **M. Presson**, entreprise **Reden Solar (E457)** : **Les Peintures** : projet agri-voltaïque connu de la collectivité et de la CALI ...
- **M. Duport** à **Maransin** (@580) : particulier qui a un projet avec l'entreprise Heling enr.

B5 Environnement et paysage

Sur cette problématique, seulement 17 contributions ont été formulées, elles sont détaillées ci-dessous :

@4, O39, @74, @100, R129, C134, R373, R379, R384, C395, R485, C705, R759, R760, R761, R767, C807

La Commission a identifié des observations nécessitant une étude par la CALI et, le cas échéant, des ajustements

| ENVIRONNEMENT | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| @100 | R485 | R663 | C395 | C705 | C807 | R759 | R767 |

- **M. Eric Jouanet**, représentant Mme la Maire de **Bayas**, conteste la zone humide dans la zone 2AU (R663).
- La **SCEA Domaine de Lezin à St Germain du Puch** conteste la protection "jardin" car il y a un permis de construire accepté (R379).
- **Mme Avril, à Guîtres**, estime qu'une zone humide est identifiée sur sa parcelle 198 AD 62 par erreur, ce qui lui cause un préjudice, elle demande le reclassement de sa parcelle en UBb comme avant, et non en Ne (C705).
- **Mme Rogerie, à Puynormand**, s'interroge sur le classement, la nature et les objectifs, du "Nj" (jardins partagés) attribué à des fonds de parcelles privées, dans un secteur

pavillonnaire, en absence de logements collectifs... Le verrait mieux sur terrain public et demande maintien du zonage du reste des parcelles en UCb ou UDa (@296, O315).

B6 Mobilités

Le public s'est peu mobilisé sur la question de la mobilité, qui n'a généré que 6 contributions, énumérées ci-après :

@99, @562, E645, R767, R782, O813

La Commission a souligné certaines observations qui requièrent un examen approfondi par la CALI et, au besoin, des modifications.

- Projet de cheminement doux dans le cadre de la " Réappropriation des berges ", à **Libourne**. Rapporté par **Mme Delol** du Château Gueyrosse voisin ... N'a pas trouvé d'ER reporté sur le plan 5.23, au niveau du Château. A bien identifié un ER "cheminements doux" (non localisé) dans Pièce 7.2, mais s'interroge sur le devenir du projet (**O813**) ...
- **Mme Hurtau** relève que le projet d'un parking dédié à l'école à **Saint Christophe du Double**, matérialisé par l'ER n°4, semble surdimensionné au regard des besoins (**R522**).
- **M. Andrieu à St Denis de Pile (R767)**, demande la suppression de l'EBC mais plutôt classement des 2 pins au titre de l'article L151-23-arbre remarquable : reflet de la réalité du terrain. Ceci permettrait l'aménagement d'une aire de retourne afin de rentrer sur la parcelle avec un 40t sans encombrer et/ou créer de situation accidentogène sur la route de Coutras.
- **M. le Maire de Vayres** relève que le zonage (Np) au niveau de la gare routière paraît incompatible avec la fonction et les projets de développement de l'infrastructure (SERM Arcachon-Libourne) et demande un zonage UE plus adapté des entreprises (@562).

B7 Risques et nuisances

Le sujet des risques et nuisances a suscité peu d'expressions du public, avec seulement 9 contributions enregistrées. Les références correspondantes sont présentées dans la suite du texte :

@4, @100, R127, R167, R234, R235, R325, R366, R388, R764

Le territoire de la CALI reste exposé à divers risques naturels et environnementaux : inondations, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, incendies de forêt, radon, faible sismicité et menace indirecte des barrages. Les risques technologiques, bien que limités, concernent quelques installations classées, un plan d'intervention à Izon, le transport de matières dangereuses et des sols pollués. Le territoire subit aussi des nuisances liées au bruit des infrastructures, aux pollutions et à l'artificialisation des sols.

Le public s'est peu exprimé sur le thème des risques et nuisances ; seules quelques observations isolées ont été recensées.

Elles portent principalement sur des risques environnementaux, hydrologiques et techniques, liés à certains secteurs localisés du territoire.

- **Daignac (R250)**, un propriétaire demande que le tracé des carrières souterraines soit conforme à la réalité : selon lui, le tracé sur le plan ne correspond pas à ce qui existe sur son terrain.
- À **Vayres**, dans le secteur du Déroc, (@4, @100) **les riverains** se montrent particulièrement attentifs aux conséquences de l'OAP 22.4. Ils redoutent une atteinte à la biodiversité, notamment à deux chênes centenaires, ainsi qu'un accroissement des risques d'inondation.

- Le **Conseil municipal de Tizac-de-Lapouyade (R127)** signale la présence d'une canalisation jusque-là non répertoriée, traversant plusieurs parcelles classées constructibles. Conscient du risque technique que cela pourrait engendrer, il souhaite que cet équipement soit intégré au PLUi-HD et que les terrains concernés soient reclassés en zone non constructible.
- À **Saint-Germain-du-Puch, (R234)** plusieurs observations convergent autour du risque d'inondation, que certains attribuent aux aménagements routiers et à la création de voies situées en amont.
- À **Saint-Germain-du-Puch**, le tracé des carrières souterraines est contesté (**R366**). Une observation plus générale attire l'attention sur une incohérence entre **le plan de zonage des carrières souterraines et le PPRMT**, nécessitant une vérification (**R388**)
- À **Saint-Ciers-d'Abzac, (@R325)** c'est un impératif de sécurité incendie qui est mis en avant : la création urgente d'un point de défense incendie rue des Sources, afin de répondre aux exigences réglementaires.
- **Mme Lowe à Saint Ciers** demande que la commune respecte son engagement d'installer une bâche incendie au hameau de Larroque pour débloquer une déclaration préalable sur des parcelles passées constructibles au PLU mais A au PLUi (**R167**).
- À **Saint Denis de Pile (R764)** inquiétude des riverains sur les activités polluantes ou bruyantes de la casse auto (ICPE) "route de Lyon" classée en Nx et sur l'évacuation des eaux.

C Autres et hors champ de l'enquête

Ce thème traite de toutes les observations sans lien direct ou indirect avec l'enquête, 7 contributions ont été déposées et listées ci-dessous :

@99, E144, R274, E293, R547, R796

- **M. Deycard à Libourne** signale une circulation excessive, l'avenue servant de raccourci depuis l'avenue Georges Pompidou, ainsi que des encombrements fréquents aux abords de l'école. Il propose de mettre cette voie à sens unique afin de réduire le trafic et d'améliorer la sécurité locale (@99).

IV. Observations de la commission d'enquête

Cet accompagnement de l'enquête a soulevé des observations et interrogations auprès de la Commission d'enquête, livrées ci-après.

Ces observations de la Commission s'appuient sur l'examen du conséquent dossier du PLUi-HD. Pour certaines, elles peuvent aussi rebondir sur les contributions du public, ainsi que sur les avis émis par les différentes autorités consultées.

Les réponses apportées permettront d'éclairer la Commission et le public sur le PLUi-HD de la CALI, sur la démarche et la justification suivies.

4.1. Commentaires et observations sur le Règlement graphique (5.0) Zonages

Généralités

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

45 autres plans (de 5.2 à 5.46) proposent le zonage pour chaque territoire communal. On relève que, pour chaque carte, la légende s'adapte précisément aux caractéristiques et spécificités communales, en facilitant ainsi leur exploitation.

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

Les lieux-dits reportés étant très rares, les références 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 moyens et supports (Cadastral.gouv, Géoportail, ...) pour localiser les parcelles concernées par les contributions.

Sur St Ciers d'Abzac, excepté le centre bourg, il n'y a aucune zone réellement constructible, que des UHa ou UHb, pourtant présence de nombreux hameaux. Idem pour Tizac de Curton. Pour certaines communes seul le centre est constructible, le reste de la commune est couvert par du zonage A ou N : Bayas, Dardenac, Maransin, Nérigean, Saint Antoine de l'Isle et Tizac la Pouyade. La commission s'interroge sur le développement possible de ces communes.

La Commission a aussi relevé que les emprises autoroutières et ferroviaires bénéficient généralement du zonage (N, Np, A, ...) qualifiant les terrains voisins. Outre que de ce fait les infrastructures ne sont pas facilement identifiables par le public pour se localiser, ces zonages ne correspondent aucunement à la réalité du terrain et de leur affectation. Il en est ainsi des emprises foncières des gares SNCF, et de l'autoroute ...

Un secteur "Apv" a été identifié dans le règlement de la zone "A" (p200). *Pourquoi n'a-t-il pas été exploité dans les zonages ?...*

Les zones humides ont suscité plusieurs réactions. Mises en avant par les uns et contestées par les autres. Une cartographie des résultats des investigations ne pourrait-elle pas apporter une meilleure connaissance pour le public ? Alimentée par les inventaires à venir (en fonction des opérations) ne serait-ce pas un élément de suivi ?

Le projet de la Collectivité risque de se traduire par la suppression de zones humides dans certaines OAP, en contradiction avec le SCoT du Grand Libournais qui prévoit d'interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue participant à l'équilibre hydrographique. *Quelles dispositions la Collectivité compte-t-elle prendre pour gérer cette contradiction ou l'argumenter ?*

La Commission regrette l'absence d'identification des zones humides dans le cadre de la définition du périmètre des OAP.

La Commission a été interrogée par des observations sur les zonages distincts de « U », ou les zonages distincts (A et Ap) (**C807 et R714**) de part et d'autre des limites communales. Soulignant un besoin d'intercommunalité.

De même, on relèvera qu'un propriétaire exploitant, Château du Pin à Pomerol, demande un zonage en « A » en lieu et place d'un zonage « U » pour planter de la vigne sur ses deux parcelles (@602)

La bande inconstructible/Axes de circulation a suscité des remarques, voire des contestations sur son application hors zone urbaine/zone urbaine. Elle a aussi quelques fois été relatée pour être confrontée aux règles constructives, notamment pour les distances limites d'accès. Paraissant empêcher tout projet pour une parcelle, peu profonde, affectée par une servitude "bruit".

La légende de ce PLUi est impressionnante, par la multitude des informations exploitées et rapportées. La cartographie 5.1 Plan global en témoigne. La présentation spécifique de la légende par commune facilite grandement l'exploitation. Cependant la lisibilité de certaines trames

retenues (confrontées à d'autres) comme : Nk, NI, Nt // trame Boisement /patrimoine naturel, ou comme Ripisylve/Nk, NI, Nt paraissent difficilement exploitables. Les trames en superposition de zonage aussi...

Emplacements réservés

Plusieurs propriétaires se sont plaints de ne pas avoir été consultés - a minima informés - en amont de l'élaboration du PLUi, de projets d'emplacements réservés sur leurs parcelles. Ils contestent leur présence, leurs dimensions (parfois disproportionnées par rapport à la surface de la parcelle), l'emplacement choisi, mais aussi leur actualité. La commission a été alertée pour des projets communaux aujourd'hui abandonnés et/ou remplacés. *La Commission d'enquête souhaiterait savoir comment ont été dimensionnés ces emplacements et comment ont été informés les propriétaires lors de la phase d'élaboration du document. Et si une actualisation avec les bénéficiaires sera conduite avant approbation du PLUi.*

La commission a eu quelques difficultés pour répondre, en permanence, aux interrogations sur **les "ER" "dédiés aux logements locatifs sociaux"** et sur le pourcentage appliqué au terrain (surtout 100% en terrain privé). En effet, seule la légende, spécifique de cet "ER" apparaît au plan de zonage. La liste exhaustive de ces "ER" et localisation est absente de la Pièce 7.2 "Emplacements réservés". Le "bénéficiaire" n'est pas identifié. *Nous n'avons trouvé que quelques informations dans la Pièce 4.1 OAP Habitat (p62), qui n'est qu'un programme. La Pièce 7.2 "Emplacements réservés" ne devrait-elle pas se voir complétée par les renseignements de la Pièce 4.1 POA Habitat ?*

4.2 Commentaires et observations de la commission sur le Règlement écrit (6.0)

Généralités

Dans le paragraphe « Dispositions générales », nous avons identifié, page 21, le paragraphe 1.14 sur le changement de destination (article L151-11 2° code de l'urbanisme) qui renvoie pour la liste des bâtiments aux annexes du règlement, or il en est absent dans le présent document. **Cette liste est à trouver à la pièce 1.3.1 « Changement de destination » du document : 1 Rapport de présentation !**

De même au paragraphe 1.16 « Stationnement » nous sommes étonnés du ratio si distinct attribué en places/m² de surface entre : « industries » (1/100m²) et entrepôts (1/40m²), alors qu'il est demandé (1/30m²) pour les bureaux ...

Le zonage apparaît « taillé sur mesure » pour tenir compte des nombreuses spécificités du territoire de l'intercommunalité. Ainsi on identifie 2 secteurs « UCbp1 et 2 » spécifiques à Pomerol, permettant « une mixité de fonctions » ...

La mixité fonctionnelle et sociale apparaît comme un enjeu majeur. En zone UA (Libourne), UB, UC, des spécifications en termes de mixité sociale sont données sur les territoires de communes telles que : Coutras, Izon, Libourne et Saint Denis de Pile. Des territoires où les projets doivent prioriser du logement en accession sociale ou locatif social... Des taux retenus de « 70% », voire « 100% » peuvent paraître contraires à une « mixité » attendue au sein de tels programmes ... *Même si on comprend que l'objectif de mixité concerne le territoire communal et intercommunal ...*

Les zonages

Zones « U »

Les Zones UA : sont spécifiques à Libourne. Nous relevons un secteur UAx pour les chais en activité, or au 2.1.1.1 dans les « *interdiction et limitation* » : le commerce de gros est « *interdite* » !

Les Zones UB : s'accompagnent de 5 Secteurs accueillant des spécificités accompagnant des territoires distincts. On relève que, pour le secteur UBy, à destination économique (St Denis de Pile), le commerce de gros serait « *interdite* », alors que « *Industrie* » et « *Entrepôts* » sont autorisés

...

Les Zones UC accueillent 7 secteurs, caractérisant différentes formes « urbaines », du centre compact aux quartiers pavillonnaires plus ou moins denses. Nous avons identifié une incohérence (p.64), au 2.3.1.1. où à Izon, les résidences démontables sont « autorisées à IZON et « *interdites* » ... A repositionner (conditions particulières) ...

Les Zones UD présentent 2 secteurs : UDa et UDb de densité distincte, où la densification doit être maîtrisée (absence assainissement collectif, pbs eaux pluviales, ...). On reste surpris alors, en termes de « maîtrise » que : les « Centre de congrès et d'exposition » y soient autorisés, on a aussi identifié « autorisé » les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » (p.85) ...

Des restrictions sur la « qualité urbaine » des constructions ont particulièrement interpellé la Commission au cours de la lecture du Règlement. Il en est ainsi des « volets roulants » interdits en façade, mais aussi des « impostes vitrées en coquille, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne, sont interdits », les volets bois “à barre à écharpe” sont aussi proscrits ...

Les Zones UE : dédiées à l'accueil des équipements publics ou assimilés (y compris gendarmerie, UIISC, ou Gens du Voyage). Dans cette zone, le paragraphe 2.5.1.1. « Interdiction et limitation ... » mérite une certaine attention des rédacteurs sur les « conditions particulières », suivant les secteurs. De plus, en UEgv, le ratio de 1 caravane ou résidence mobile pour 300m² de terrain est-il réaliste ? Il manque les prescriptions pour UEgv du 2.5.2.1.3. (p.100). Pour le 2.5.2.5. Stationnement : en secteur UEsc le stationnement nécessaire ne devrait-il pas aussi prendre en compte aussi le stationnement des véhicules des stagiaires de l'unité d'instruction de l'UIISC ? (p.104).

Les Zones UH : (2 secteurs suivant densité : UHa et UHb) 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 ». Seules : extension, annexe et piscine y sont proposées. Un des zonages urbains les plus contraints du PLUi-HD CALI. UH : “objectif de ne plus y construire”, en conservant une qualification urbaine. Et pourtant l'emprise au sol autorisée est la même que celle du secteur UD (UDa et UHa 45% ; UDb et UHb 30%).

Ici un « nettoyage » des textes et des corrections des tableaux sont à apporter à ce règlement : le bas de la page 107 faisant référence aux « *lotissements* », ainsi que dans le 2.6.1.1., où p.109 le tableau où les logements et hébergements 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 « *autorisé* » ?

Il en est de même du « 2.6.1.2.2. » *Mixité sociale* qui ne peut s'appliquer et est hors sujet. De même semble-t-il des règles d'emprise au sol (2.6.1.2.4.). Invite aussi à un « *toilettage* » des paragraphes suivants ?

Les Zones UL : dédiées aux activités sportives et de loisir avec un secteur « ULt » sur Lagorce. On relève que les hébergements touristiques sont seulement autorisés en ULt, mais que les « campings, PRL et résidences mobiles de loisirs » y sont « interdits » (p.121). Le paragraphe sur la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » mériterait d'être adapté et simplifié (voir « *non réglementée* » en zone « UT ») ... De même que les volets : « traitement environnemental » et « stationnement » peu adaptés ici.

Les Zones UT sont, elles, dédiées aux activités de loisirs et d'hébergement touristiques et concernent 2 communes. Une vocation très proche des « UL » et « ULt » précédentes. L'artisanat et commerce de détail y est « *interdite* » (« *autorisé* » en « ULt » !) les « *autres hébergements*

touristiques y sont « autorisés ». Le « cinéma » y est interdit, mais pas les salles d'art et de spectacle. Les « bureaux » interdits en UT (et autorisés en ULt).

Ici aussi le paragraphe sur le « lotissement » est hors sujet pour du « UT » (p.132).

Commentaire : UT, UL et ULt mériteraient d'être traités et harmonisés en commun ...

Les Zones UX accueillent les activités artisanales, industrielles et de commerce de détail. 3 secteurs précisent les activités accueillies et dimensionnées pour des territoires bien précis : Anglumeau à Izon (UXa), ou Eygrefteau2 à Coutras (UXy) et UXc (St Denis de Pile). Dans ces zones UX, la « restauration » serait sous conditions pour 2 secteurs (UXa et UXy), alors que la « cuisine pour vente en ligne » serait autorisée partout ? ... Les “Lieux de culte” seraient autorisés ici alors que les “Equipements sportifs” Interdits (Autorisés en UY) ! Le 3^{ème} paragraphe, p.145 paraît totalement « Hors Sujet » ici ...

Les Zones UY sont à destination des : industrie, commerce de gros et entrepôts. Tout ce chapitre est resté avec un bandeau « PROJET », on rectifiera. Les prescriptions en termes de volumétrie et d'implantation sont plus restrictives en UY que pour le 1AUx (emprises, hauteurs, toitures, ...), il en est de même pour la part du « pleine terre » en 2.10.2.4. (20% contre 15% en 1AUx). Y a-t-il une raison non identifiée par la Commission ? Il en est de même pour le traitement des toitures limité en regard des règles proposées en 1Aux, des surfaces non imperméabilisées supérieures en UX/1Aux (20%/15%). Ne pourrait-on pas avoir des règles plus homogènes ?

Zones “à urbaniser”

Zones 1AUH, espaces ouverts à l'urbanisation dans une logique d'insertion ou de prolongement du contexte urbain. 7 secteurs sont taillés pour répondre aux différents contextes urbains et territoires dans lesquels ils s'inscrivent et (ou) projets (1AUHh). Pour ce secteur 1AUHh nous verrions bien aussi « autorisé » les « activités de services ... » et les « Bureaux ». De même pour ce secteur (vu sa vocation), nous souhaiterions qu'il bénéficie des conditions de hauteur comme les secteurs 1AUHa et 1AUHc+.

Zone 1AUE pour « accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif » ne concerne que Saint Antoine sur l'Isle et Libourne avec un « Secteur 1AUEsc » dédié à l'accueil de l'Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile. On y modifia, au 3211 (p.172), le caractère « interdite » pour la restauration en 1AUEsc qui ne peut que bénéficier d'une telle destination. On corrigera aussi le paragraphe « Clôtures » (32224, p.176), inadapté au projet de cette Unité et au contexte urbain qui l'accueille !

Les zones 1AUX, ouvertes à l'urbanisation pour l'économie, présentent 3 secteurs distincts : 1AUXX, 1AUXY et 1AUXY1 (spécifique à Coutras y permettant en sus d'accueillir les entrepôts de stockage et de logistique). On relèvera que la « Restauration » serait uniquement autorisée en 1AUXX, alors que les « hôtels » le seraient sur l'ensemble de la zone 1AUX... Restriction à corriger ? La Commission est également surprise de l'interdiction d'équipements sportifs (autorisé en UY !), alors que la volumétrie proposée pourrait permettre l'accueil de salles de sports et loisirs (fitness, padel, mur d'escalade, ...).

Zones “agricoles et naturelles”

Zones « A » : elles sont complétées par des secteurs Ace (STECAL pour activités de centre équestre) et Ap (protégées pour raisons paysagères et/ou écologiques) où les constructions sont interdites. Et un secteur « Apv » (photovoltaïque) non identifié en p.93, ni en légende de la cartographie, mais bien développé en p.200 (avec un paragraphe « e » dédié) ainsi que dans les réponses de la CALI aux communes p.1 (la parcelle ZM01 sur Abzac pourrait en bénéficier). Un zonage Apv est absent sur l'ensemble des 45 communes.

On relève qu'en « A » la « Restauration » y serait interdite, alors que « artisanat et commerce de détail » y est bien autorisé, sous conditions. Or, dans le contexte de crise que connaît le secteur aujourd'hui, il est essentiel de permettre la diversification des activités économiques du territoire ("guinguette", salles de réception, ...) afin d'y valoriser les produits des exploitations.

Zones « N » : elles accueillent 15 Secteurs, ciblant des spécificités d'activités ou de territoires telles que « Nca » pour l'exploitation des granulats et activités associées, « Npv » pour installations photovoltaïques, « Ns » pour enfouissement des déchets, mais aussi plus surprenant, « Nx » et « Ny » pour l'accueil d'activités. Un secteur supplémentaire "Ntr" a été proposé par la CALI en réponse aux interrogations des collectivités.

Le paragraphe 5.1.1.1. (Interdiction et limitation ...) a attiré notre attention et mériterait une plus grande application : - le volet logement : l'exception concerne-t-elle le secteur « Nk » ou tout le « N » dans le tableau ? Pour Hébergement, les exceptions d'interdiction concernent : Ngv, Nk et Nt, pourquoi pas NI ? Artisanat et commerce de détail sont autorisés pour NI. Pourquoi pas en Nk ? De même pour les exceptions pour extensions ou annexes accordées à Nx et Ny, pourquoi pas en Nk ? La restauration autorisée en « NI » pourquoi pas en Nt et Nx ? Les « Autres hébergements touristiques » sont « Autorisé uniquement en secteur Nt » en p.216, mais aussi en « NI » en p.219... Pour les « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » l'exception concernerait les secteurs « Ny », un oubli pour « Nca », « Npv » et « Ns » ? Le stationnement de caravanes autorisé en « Nk » et pas en « Ngv » ?

Les prescriptions de l'article 5.1.1.2. a (pas de dérogation au retrait de 10 m pour les extensions), et celles de l'article 5.1.2.1.2.c et d, semblent peu applicables (p.218 et suivantes).

Au paragraphe 5.1.1.2. (Limitations usages), au paragraphe « b » (p.218) où en Nca devrait être ajouté « et valorisation des granulats », au « m » (p.220) où le secteur « Ns » devrait y être ajouté, ainsi qu'au paragraphe « Lapouyade » (p.220) où « Ns » paraît devoir être ajouté à « Ny ». Secteur « Ns » non identifié dans les paragraphes suivants. On relève aussi qu'aucune prescription (ou dérogations) n'apparaît pour « Npv », dans le paragraphe 5.1.2.1., alors que l'exploitation d'une centrale photovoltaïque entraîne des spécificités propres, et alors que prescriptions rédigées en « Apv » (p.200).

Dans le secteur Nh, p.112, 2.6.2.1.3. du Règlement écrit, il est noté "La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation". Or une construction à usage d'habitation ne peut être construite dans ce zonage.

En secteur Nx et Ny, la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres à l'exception des éléments techniques (ex : silos...) et compter 50% d'emprise au sol. Un secteur N étonnant...

Les OAP

La CALI peut-elle établir un **tableau synthétique de la hiérarchisation d'ouverture des différentes OAP** habitats et des OAP économie et des évolutions finales prévues à ce jour suite aux différents avis des PPA et échanges avec les Services de l'Etat ?

Les Emplacements Réservés (Pièce 7.2)

Les "Emplacements Réservés dédiés aux logements locatifs sociaux" : La commission a eu quelques difficultés pour répondre, en permanence, aux interrogations sur les "ER dédiés aux logements locatifs sociaux" (trame spécifique quadrillé rose) et sur le pourcentage appliqué aux terrains concernés (surtout 100% en terrain privé). En effet, seule la légende, spécifique de cet "ER" apparaît au plan de zonage. La liste exhaustive de ces "ER" et localisation est absente de la Pièce 7.2 "Emplacements réservés", paraissant réservée à cet effet. Le "bénéficiaire", non plus pas identifié. **Nous n'avons trouvé quelques informations que dans la Pièce 4.1 POA Habitat (p.62), qui n'est qu'un programme.**

La Commission suggère que la Pièce 7.2 “Emplacements réservés” se voit complétée par un paragraphe spécifique aux “ER dédiés aux logements locatifs sociaux”, en exploitant les informations de la Pièce 4.1 POA Habitat.

Ressource en eau

Dans le document de réponse de la CALI à la DDTM en date du 22/09/2025 p.5 il est noté que, concernant les communes gérées par le SIAEPA de la région d'Arveyres, “les zones urbaines constructibles ne pourront être urbanisées que dans une profondeur ne dépassant pas 25 mètres depuis les emprises publiques”. Cette mesure peut s'avérer en contradiction avec l'obligation d'un recul, pour la construction d'habitation, de 30 m par rapport à la RD1089 sur Libourne ou 35 m en Catégorie 1 et 25m en catégorie 2. *Quelle réponse la CALI peut-elle apporter ?*

Mobilité

Dans ce domaine, la Commission note un manque de clarté quant à l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ainsi que sur l'organisation du stationnement.

Sur le sujet de **l'électrification de la mobilité** - si des actions publiques sont bien identifiées, avec proposition d'élargissement de l'offre de bornes sur le domaine public, nous n'avons pas relevé d'action (4.2 POA “Déplacements”) et de traduction dans le règlement, de prescriptions invitant les opérateurs à installer des bornes (collectives ou individuelles), dans les nouveaux programmes de collectifs et OAP.

4.3. Autres questions accompagnant l'analyse des observations des personnes publiques consultées et de la MRAe

Urbanisation et activité agricole

Comment le PLUi compte-t-il encadrer l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles afin de prévenir / modérer les conflits d'usage et de préserver la pérennité des activités agricoles ? Des mesures d'accompagnement sont-elles envisagées, avec la profession, pour les exploitants concernés ?

Secteur Agricole

- L'activité de gîte rural est autorisée en secteur A à Pomerol (Règlement écrit p.198 : “les gîtes ruraux à l'intérieur des bâtiments existants” sont autorisés sous conditions) ; qu'en est-il pour les autres communes ?
- Dans cette période de crise de l'activité agricole, l'activité de restauration ne pourrait-elle être autorisée en zone A, afin de pouvoir diversifier les activités économiques ?

Patrimoine

Il existe une AVAP pour Libourne, qu'en est-il pour les règles de construction dans les emprises des protections surfaciques sur les autres communes ?

Energie

Comment la collectivité envisage-t-elle d'assurer une approche coordonnée de l'ensemble des projets photovoltaïques à l'échelle du territoire de la CALI ? De quelle manière cette approche pourra-t-elle garantir la cohérence des initiatives locales avec les objectifs de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique fixés à l'échelle territoriale ?

Les ressources en eau potable

Les contributions recueillies (MRAe, services de l'État, Chambre d'agriculture, CDPENAF, Département, CCLNG, etc.) indiquent que les besoins supplémentaires liés au PLUi peuvent créer certaines tensions selon les secteurs. Elles mettent néanmoins en évidence plusieurs éléments positifs : la CALI dispose d'une marge de sécurité et prévoit l'extension de la station de Libourne ; le SIEPA Nord Libournais présente un équilibre global ; le SIAEPAVID poursuit l'amélioration du rendement de son réseau ; et les syndicats d'Arveyres et de l'Est Libournais ont engagé des plans d'action pour retrouver un équilibre durable des volumes autorisés à l'horizon 2023-2035 et 2025-2035.

Dans son courrier du 9 mai 2025 adressé au Sous-Préfet, le Président de la CALI a rappelé les actions déjà engagées, ainsi que celles envisagées, pour continuer à renforcer la gestion des ressources en eau.

Il serait utile pour la Commission d'enquête, si cela peut être envisagé, de recueillir quelques précisions complémentaires sur les points suivants :

1. Calendrier et mise en œuvre

Dans quelle mesure la CALI estime-t-elle que les travaux et économies d'eau annoncés par les syndicats pourront être réalisés dans les délais prévus, afin d'accompagner au mieux un développement maîtrisé de l'urbanisation ?

2. Performance et durabilité

Des pistes telles que la réutilisation des eaux usées traitées (REUT), l'exploitation d'eaux de surface, des interconnexions territoriales ou des dispositifs d'économie d'eau sont-elles envisagées à moyen ou long terme ?

Par ailleurs, un éventuel renforcement du PADD dans la version du PLUi-HD soumise à approbation est-il envisagé, notamment en lien avec la suggestion de la CDC Latitude Nord Gironde, voisine, portant sur une approche coordonnée de la ressource en eau potable ?

3. Perspectives à long terme

- Les financements nécessaires aux projets de reconstruction, d'extension ou de modernisation des réseaux d'adduction d'eau potable sont-ils d'ores et déjà sécurisés pour l'ensemble des syndicats concernés ?
- À l'horizon 2037, la CALI envisage-t-elle une évolution du mode de gouvernance sur la thématique de l'eau ?

Assainissement et eaux usées

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), ainsi que plusieurs Personnes Publiques Associées, suggèrent d'ajuster la programmation des logements, des activités économiques et des équipements publics aux capacités effectives des stations d'épuration. Elles recommandent par ailleurs que ces ajustements puissent être intégrés au règlement du PLUi-HD, conformément aux articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, et afin de disposer d'une compréhension complète des éléments en jeu, la Commission d'enquête souhaiterait recueillir, si cela est possible, quelques précisions complémentaires de la part de la collectivité sur les points suivants :

- Le calendrier prévisionnel des travaux d'assainissement, notamment ceux portant sur la réduction des eaux parasites, est-il en adéquation avec celui des opérations d'aménagement prévues dans le PLUi-HD ?

- Les financements nécessaires aux projets de reconstruction, d'extension ou de modernisation des réseaux d'assainissement sont-ils d'ores et déjà sécurisés pour l'ensemble des syndicats concernés ?
- Les capacités projetées des stations d'épuration permettront-elles d'accompagner les besoins liés à l'évolution démographique et économique à l'horizon 2037 ?

Les Risques

L'analyse du dossier montre que les principaux risques naturels, environnementaux et technologiques du territoire de la CALI sont globalement bien identifiés. Le PLUi-HD intègre les aléas majeurs (inondations, sols argileux, mouvements de terrain, incendies de forêt, radon, sismicité, risques liés aux barrages), ainsi que les risques technologiques et diverses nuisances (bruit, pollutions, artificialisation).

Toutefois, la commission d'enquête invite la collectivité à apporter quelques compléments d'information afin de mieux comprendre certains choix d'aménagement et de gestion des risques. Les questions portent notamment sur :

1. Risque d'inondation

- Comprendre pourquoi certaines zones exposées aux inondations restent constructibles alors que d'autres secteurs, moins vulnérables, existent.
- Préciser comment la collectivité prévoit d'entretenir et de renforcer les digues présentant des signes de fragilité ou d'usure.

2. Risque d'incendie de forêt

- Savoir si les communes disposent des moyens nécessaires pour appliquer et contrôler le débroussaillement obligatoire, et si un appui de la CALI est envisagé.
- Clarifier la définition, l'usage et la largeur des zones tampons prévues dans le PLUi-HD, ainsi que leurs éventuelles conséquences sur le développement des communes.

3. Risques liés aux sols argileux et aux cavités souterraines

- Expliquer comment ces risques sont pris en compte dans la planification du PLUi-HD.
- Indiquer si des actions d'information du public, notamment des futurs acquéreurs ou locataires, sont prévues afin de mieux faire connaître ces phénomènes.

4.4. Autre interrogation provenant de l'analyse des remarques émises par les communes

Quelle réponse la CALI compte-t-elle apporter à la remarque de Génissac (Conseil municipal du 12 mars 2025) émettant une réserve concernant le passage de la totalité des parcelles AC709, 710, 304, 884 et 975 (18 682m²) classées 1AUy (zone d'activités commerciales et artisanales) au PLU actuel en A dans le PLUi-HD. Une enquête « Loi sur l'eau » a-t-elle permis de délimiter la zone humide avec précision ?

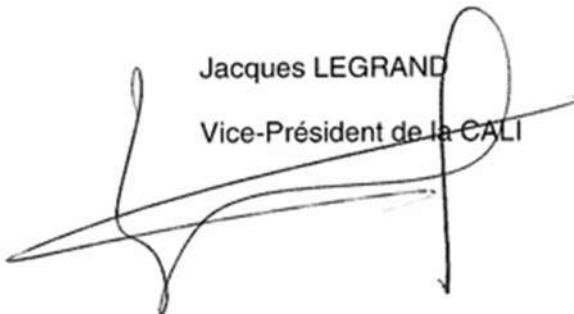
A l'issue de cette analyse et report des contributions recueillies, la Commission d'enquête demande à la collectivité de bien vouloir lui apporter, dans la mesure du possible, les réponses aux observations émises et recueillies dans le cadre de cette consultation, synthétisées et restituées ci-dessus et recensées de manière exhaustive dans le tableau (fichier numérique) joint au présent Procès-verbal de Synthèse des Observations.

Fait à Bordeaux le 20 Novembre 2025

Le président de la Commission d'enquête



Le présent Procès-Verbal, de 39 pages (accompagné du fichier tableau, en format numérique, sur clé USB), a été commenté par les membres de la Commission d'enquête auprès du Service d'Urbanisme de la CALI et remis au Vice-Président de la CALI, Jacques LEGRAND, dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la CALI à VAYRES, le 21 Novembre 2025.



Jacques LEGRAND
Vice-Président de la CALI