



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

Enquête publique réalisée du 29 septembre au 7 novembre 2025

Mémoire en réponse de la
Communauté d'Agglomération du Libournais
(CALI)
au procès-verbal de synthèse
de la commission d'enquête

17 décembre 2025

1. Contexte

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU intercommunal valant Programme de l'Habitat (PLH) et Plan de mobilité, appelé PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) s'est déroulée du lundi 29 septembre au vendredi 7 novembre 2025 inclus.

A la suite de cette enquête, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête a transmis à Monsieur Jacques Legrand, Vice-Président de la CALI, son procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, les collectivités et les associations, ainsi que par les membres de la commission d'enquête.

Le présent mémoire est rédigé en réponse à ce procès-verbal, en application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement.

2. Réponses au procès-verbal de synthèse

2.1 Observations en lien avec les questionnements de la commission d'enquête

Concernant le règlement graphique

Au regard du cadre législatif en vigueur, la CALI rappelle que l'objectif, au travers de l'élaboration du PLUi-HD, a été de privilégier autant que possible la réalisation des objectifs de production de logements en s'appuyant sur les zones agglomérées existantes (mobilisation des logements vacants, densification des parcelles non construites de type « dents creuses », etc...). De surcroit, les problématiques liées aux zones humides, pour celles qui ont identifiées sur les communes dépendantes du SAGE Isle-Dronne (exemple de Bayas, Saint-Seurin de l'Isle, Coutras, etc.), ainsi que les obligations de modération de la consommation d'eau potable sur les communes dépendantes du SIAEPA d'Arveyres (concernant toutes les communes du Sud de la CALI, dont Nérigean ou Tizac-de-Lapouyade par exemple) ont conduit les auteurs du PLUi-HD à devoir adapter les zonages en conséquence.

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

La commission a également relevé que certaines emprises autoroutières et ferroviaires bénéficient généralement du zonage (N, Np, A, ...), qui les rendent ponctuellement difficilement identifiables par le public, et de surcroit sans correspondance avec la réalité du terrain. Ce choix a été fait afin d'éviter d'interrompre ou de cloisonner les zones A et N lorsqu'une infrastructure routière ou ferroviaire traverse de grands espaces naturels ou agricoles. Il est rappelé cependant que les zones N, Np et A permettent la gestion des constructions et installations liées aux équipements publics et d'intérêt collectif ; ce qui ne constitue pas une entrave à leur maintenance.

Certains zonages seront toutefois ajustés selon certaines situations urbaines particulières (ex. des quais de la halte ferroviaire de Vayres et les voies ferrées longeant le bourg, qui seront reclassées en zone UE ou encore les emprises autoroutières de l'A89 et la barrière de péage situées à Arveyres, qui seront également reclassées en zone U).

La commission d'enquête souligne qu'un secteur "Apv" a été identifié dans le règlement de la zone "A" (p200), sans figurer a priori dans les plans de zonage des communes d'Abzac et Saint-Denis-de-Pile. Cette constatation relève d'une erreur matérielle, qui sera corrigée avant approbation du PLUi-HD.

Les zones humides semblent avoir suscité quelques questionnements de la part du public, par méconnaissance des inventaires écologiques réalisés durant la phase de diagnostic. Ces cartographies, ainsi que l'ensemble des résultats liés aux différentes investigations conduites au titre de l'évaluation environnementale du projet de PLUi-HD sont présentées en annexe du rapport de présentation (Tome 1.4 relatif à l'évaluation environnementale - Annexe 1.4.1).

Sur le point particulier des zones humides, la CALI indique que les choix d'urbanisation ont très largement tenu compte de la réglementation en vigueur visant à préserver au mieux les zones humides sur le territoire. L'urbanisation nouvelle qui serait en mesure d'impacter certaines zones humides sera exceptionnelle et finalement marginale à l'échelle du territoire intercommunal.

Pour rappel, les dispositions du SAGE Isle-Dronne interdisent toute destruction de zones humides, sans possibilité de compensation ailleurs en permettant de restaurer des zones humides dégradée. En partie Nord de la CALI, couverte par le SAGE Isle-Dronne, la plupart des zones humides ont été évitées ou ont entraîné des arbitrages pour stopper les projets d'aménagement initialement envisagés (cf. Bayas, Saint-Seurin sur l'Isle, Guîtres, etc...). Dans de rares cas, et uniquement pour des motifs d'intérêts communautaires, il a été décidé de maintenir la zone de développement économique projetée à Coutras (zone d'Eygretteau). Ces choix politiques, assumés au regard de la stratégie économique de la CALI et des opportunités offertes en termes de nouveaux emplois conduiront bien entendu à l'instauration de compensations environnementales.

La Commission d'enquête relaie plusieurs observations formulées par le public concernant les emplacements réservés (ER) qui ont été inscrits dans les plans de zonage. En réponse aux différents questionnés, la CALI indique que les emplacements réservés ont été travaillé avec chaque commune concernée, au moment de l'établissement des plans de zonage et selon la nature des projets d'intérêt public envisagés. Cependant, au regard des observations émises par certaines PPA ainsi qu'au cours de l'enquête publique, et après nouveaux échanges avec les communes, certains emplacements réservés pourront être modifiés, ajoutés, ou supprimés avant l'approbation du PLUi-HD.

Concernant plus spécifiquement les ER dédiés aux logements locatifs sociaux, la Commission d'enquête indique que la pièce 7.2 portant sur la liste des emplacements réservés ne reprend pas les ER pour mixité sociale identifiés aux plans de zonage.

La CALI confirme que la liste des emplacements réservés devra être réinterrogée et complétée, en exploitant les informations indiquées dans la pièce 4.1 POA Habitat.

Concernant les OAP

Au regard des différents avis PPA suite à l'arrêt du PLUi-HD et échanges avec les services de l'Etat, la CALI prévoit, pour tenir compte de ces avis, certaines adaptations concernant les OAP Habitat et OPA Economie.

A la demande de la Commission d'enquête, le tableau en page suivante présente le détail des évolutions envisagées avant approbation du PLUi-HD.

OAP Habitat :

1. ABZAC

- 1.1. Secteur 1 : Les Arnauds
- 1.2. Secteur 2 : Les Fellonneaux = OAP supprimée (passage en 2AU)

2. ARVEYRES

- 2.1. Secteur 1 : Rue de l'Église
- 2.2. Secteur 2 : Chemin de Lande = OAP modifiée pour retrait de la partie UCa
- 2.3. Secteur 3 : Brondeau

3. CADARSAC

- 3.1. Secteur 1 : Mangot
- 3.2. Secteur 2 : Pinçon = intégration d'un phasage avec moitié de la zone dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée à 6 ans.

4. CAMPS-SUR-L'ISLE

- 4.1. Secteur 1 : Rue des Roseaux
- 4.2. Secteur 2 : Les Eyreaux
- 4.3. Secteur 3 : Le Bourg Sud
- 4.4. Secteur 4 : Le Bourg
- 4.5. Secteur 5 : Rue des Châtaigniers

5. COUTRAS

- 5.1. Secteur « Grands Champs » = OAP supprimée (passage en 2AU)
- 5.2. Secteur « Palard Ouest »
- 5.3. Secteur « Croix Rouge » = OAP supprimée (passage en 2AU)
- 5.4. Secteur « Champ de Bataille »
- 5.5. Secteur « Champs de Picard »

6. ESPIET

- 6.1. Secteur 1 « La Gueynotte » = report d'urbanisation à 6 ans
- 6.2. Secteur 2 « Vieux Gombaud »

7. GOURS

Secteur 1 : « Le Barail de Pécou »

8. GUÎTRES

Secteur 1 : « Rue Portail de la Barrière »

9. IZON

- 9.1. Izon : secteur 1 « Fosse du Moulin »
- 9.2. Izon : secteur 2 « Le Graveyron »
- 9.3. Izon : secteur 3 « Canterane »
- 9.4. Izon : secteur 4 « Furt »
- 9.5. Izon : secteur 5 « Allée des Pavillons »
- 9.6. Izon : secteur 6 « Le Maine Blanc »
- 9.7. Izon : secteur 7 « Garenne » = OAP supprimée (passage en 2AU)
- 9.8. Izon : secteur 8 « Maures »
- 9.9. Izon : secteur 9 « Galerie 1 »
- 9.10. Izon : secteur 10 « Ferreyre » = inconstructibilité au-delà de 25 mètres
- 9.11. Izon : secteur 11 « Maye Blanc »
- 9.12. Izon : secteur 12 « Lavigne »
- 9.13. Izon : secteur 13 « Pierre Blanche »
- 9.14. Izon : secteur 14 : « Galerie 2 »

10. LAGORCE
Secteur 1 : « Lavergne »

11. LALANDE-DE-POMEROL
Secteur 1 : « Bourg » = OAP supprimée (passage en 2AU)

12. LAPOUYADE
Secteur 1 « Peuchaud »

13. LES BILLAUX
13.1. Secteur 1 « Barail de Cullé »
13.2. Secteur 2 « Rue des Acacias » = OAP supprimée (passage en 2AU)

14. LES PEINTURES
14.1. Les Peintures : Secteur 1 : Petit Bois
14.2. Les Peintures : Secteur 2 : Le Bourg
14.3. Les Peintures : Secteur 3 : Champs du Bois / Pont de Got
14.4. Les Peintures : Secteur 4 : Rolland

15. LIBOURNE
15.1. Libourne : Secteur 1 : Monsabert
15.2. Libourne : secteur 2 : « François Mauriac »
15.3. Libourne : secteur 3 : « Rue de Montaudon »
15.4. Libourne : Secteur 5 : « Peyronneau »
15.5. Libourne : Secteur 7 : « Doumayne »
15.6. Libourne : Secteur 8 : « Secteur des Chais »

16. MARANSIN
16.1. Maransin : Secteur 1 : Bourg-Nord
16.2. Maransin : Secteur 2 : « Gail-Est »
16.1. Maransin : Secteur 3 « Virles »

17. MOULON
Secteur 1 : « Bourg »

18. NERIGEAN
Secteur 1 : « Bourg » = report d'urbanisation à 6 ans

19. SAINT-DENIS DE PILE
19.1. Saint Denis de Pile : Secteur 1 : « Haut-Mexant »
19.2. Saint Denis de Pile : Secteur 2 : « Route de Lussac »
19.3. Saint Denis de Pile : Secteur 3 : Pinaud Faurillon = OAP supprimée (2AU)
19.4. Saint Denis de Pile : Secteur 4 : Chemin des Gravières = OAP supprimée
(2AU)
19.5. Saint Denis de Pile : Secteur 5 : Rue des Gravières
19.6. Saint Denis de Pile : Secteur 6 : Général de Gaulle
19.7. Saint Denis de Pile : Secteur 7 : Champ d'Henry/La Cime du Bois

20. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES
Secteur 1 : Avenue du Parc des Sports = OAP supprimée (2AU)
Secteur 2 : Chemin des Bergeries
Secteur 3 : Quartier de la Gare = report d'urbanisation à 6 ans

21. SAINT-SEURIN SUR L'ISLE

21.1. Saint-Seurin sur l'Isle : Secteur 1 : Barry

21.2. Saint-Seurin sur l'Isle : Secteur 2 : Rue Paul Valéry = report d'urbanisation à 6 ans

22. VAYRES

22.1. Vayres : Secteur 1 : Centre-bourg

22.2. Vayres : Secteur 2 : Nioton

22.3. Vayres : Secteur 3 : Avenue d'Izon

22.4. Vayres : Secteur 4 : Le Déric

22.5. Vayres : Secteur 5 : Embeyres = report d'urbanisation à 6 ans

Pour les OAP Economie/Equipement :

1. ARVEYRES

1.1. Arveyres : secteur Barrail de Baron

2. COUTRAS

2.1. Coutras : secteur Eygretteau 2

3. GUÎTRES

3.1. Guîtres : secteur Place de la République

3.2. Guîtres : secteur du Domaine de Belle Isle

4. IZON

4.1. Izon : Secteur « Anglumeau »

5. LES PEINTURES

5.1. Les Peintures : Grands Champs de Haut

6. LIBOURNE

6.1. Libourne : Lamberte

6.2. Libourne : Le Verdet

7. SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE

7.1. Saint-Antoine sur l'Isle : Jamayau

8. SAINT-DENIS DE PILE

8.1. Saint Denis de Pile : Grand Frappe = déclassement partiel de la zone en 2AU

8.1. Saint Denis de Pile : Saint-Exupéry

9. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES

9.1. Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie

10. VAYRES

10.1. Vayres : Camparian = déclassement partiel de la zone en A

Concernant la ressource en eau

La Commission d'enquête s'interroge quant à la contradiction éventuelle de l'instauration d'une règle limitant la profondeur des constructions par rapport aux emprises publiques et l'obligation d'un recul de 30 m par rapport à la RD1089 sur Libourne. Il est rappelé cette disposition réglementaire sera introduite sur les communes membres du SIAEPA d'Arveyres, dont ne fait pas partie la commune de Libourne.

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

Urbanisation et activité agricole

La Commission d'enquête interroge sur les conditions offertes par le PLUi-HD permettant d'encadrer l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles. La CALI indique que les auteurs du PLUi-HD ont généralement fait le choix de stopper l'étalement urbain et la poursuite d'un processus d'urbanisation en milieu rural (zone A et N), en s'attachant en particulier à éviter tout contact avec des exploitations agricoles existantes.

Secteur agricole

En réponse aux questions posées par la Commission d'enquête, la CALI précise que le règlement de la zone agricole (A) permet la diversification économique, à la condition que les activités envisagées sont en lien direct avec une activité agricole existante :

« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées ».

Cet encadrement réglementaire s'avère nécessaire pour éviter le risque de créer des droits à construire, non maîtrisés, sur l'ensemble des zones agricoles qui sont proportionnellement très importantes à l'échelle de la CALI. Au prétexte d'un besoin de diversification « théorique », le risque encouru serait d'autoriser implicitement n'importe quelle enseigne de restauration (franchisée ou non) en zone A ; ce qui conduirait à réintroduire des formes de mitage de l'espace agricole.

Le patrimoine

La Commission d'enquête rappelle qu'il existe une AVAP pour Libourne, mais s'interroge sur les règles de construction dans les emprises des protections surfaciques sur les autres communes. En réponse à la question posée par, la CALI précise que dans les derniers cas cités, seul le règlement du PLUi s'impose.

Energie

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

Ressources en eau potable

La CALI souhaite apporter à la Commission d'enquête les précisions suivantes, en écho à ses interrogations :

- **Concernant le calendrier de mise en œuvre :**

La CALI s'appuie sur les études de programmation établies par les syndicats des eaux, qui sont seuls compétents en la matière. Il est dès lors nécessaire de se reporter à l'ensemble des études produites par eux, et en particulier pour les secteurs où les préoccupations sont les plus importantes : les communes du Sud de la CALI couvertes par le SIAEPA d'Arveyres et la commune des Eglisottes-et-Chalaures (gérée par le SIEPAVID).

Concernant le SIAEPA d'Arveyres, au regard des perspectives de réalisation des programmes de travaux prévus, il est apparu nécessaire de reporter à 6 ans l'urbanisation de la très grande majorité des zones 1AU et d'interdire un processus de division parcellaire par construction en second rang des emprises publiques, voire davantage. Concernant la commune des Eglisottes-et-Chalaures, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est permise, et le processus de densification par division parcellaire sera limité dans les mêmes conditions que pour les communes du Sud de la CALI.

L'ensemble de ces mesures permet ainsi de réduire la production de logements, estimée à plus de 1000 logements à l'horizon de la prochaine décennie, dans l'attente de la réalisation par les syndicats des eaux de l'ensemble des travaux nécessaires sur le réseau AEP. La CALI indique à cet égard que les budgets liés aux financements de ces travaux ont été planifiés dans les études de programmation transmises par les syndicats, qui ont été mises à disposition dans le dossier d'enquête publique.

Performances et durabilité

La CALI indique qu'il n'est pas utile de renforcer le PADD dans la version du PLUi-HD soumise à approbation. En effet, l'enjeu relatif à l'eau est déjà au cœur du projet territorial tel qu'affiché dans le PADD débattu en septembre 2024. Désormais, il s'agit d'attendre les effets bénéfiques des travaux engagés pour les prochaines années par les syndicats pour que de nouvelles marges de développement puissent être inscrites dans une future version du PLUi.

Par ailleurs, concernant l'évolution d'un mode de gouvernance sur la thématique de l'eau, il n'est pas du ressort du PLUi-HD de l'envisager.

Assainissement et eaux usées

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

Risques d'incendies de forêt

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

Risques liés aux sols argileux et aux cavités souterraines

L'élaboration du PLUi-HD a tenu compte pour chacun de ces risques du niveau de l'aléa. Les risques forts ont été évités. Toutefois il convient de faire la distinction entre code de l'urbanisme et code de la construction et de rappeler que selon le niveau de risque selon la nature du sol, les méthodes de construction doivent être adaptées en tenant compte des obligations liées au Code de la Construction. Le rapport de présentation du PLUi-HD l'indique et renvoie aux obligations constructives liées au Code de la construction.

2.2 Observations relatives aux doléances produites lors de l'enquête publique

En annexe du présent mémoire, et à l'appui du tableau dématérialisé associé au PV de synthèse, reprenant l'intégralité des contributions émises, la CALI répond à chacune des remarques, propositions et observations déposées au cours de l'enquête. Cet avis technique préalable sera naturellement soumis aux élus, avant arbitrages définitifs.