

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi-HD) de la communauté  
d'agglomération du Libournais (33)**

n°MRAe 2025ANA58

dossier PP-2025-17389

**Porteur du Plan** : communauté d'agglomération du Libournais  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 25 février 2025  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 5 mai 2025

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*



## B. Description du projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD du Libournais, adopté le 25 septembre 2024, traduit le projet global de territoire de la communauté d'agglomération du Libournais. Il prévoit à l'horizon 2037, un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants par rapport à 2021 pour atteindre entre 100 742 et 106 924 habitants en 2037. Les projections démographiques induisent la production de 3 065 à 5 886 logements sur la période 2025-2037. L'application par commune du gain de population dans cette fourchette est conditionnée à l'amélioration de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Le PADD s'articule autour des trois axes suivants :

- Axe 1 : Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement
  - l'eau facteur déterminant pour l'aménagement du territoire ;
  - des paysages à valoriser ;
  - une désartificialisation des sols à opérer ;
- Axe 2 : Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire
  - la complémentarité et l'équilibre territorial au service du projet intercommunal ;
  - une mixité de logements à déployer territorialement ;
  - un renouveau du développement urbain résidentiel ;
- Axe 3 : Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois
  - un équilibrage des pôles économiques du territoire ;
  - déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire ;
  - des cœurs de ville à consolider et à développer.

## C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT du Grand Libournais de manière très succincte et générique dans une partie dédiée et au fil des différentes parties du rapport de présentation. Ces développements ne sont pas globalement associés à des données chiffrées ce qui ne permet pas d'expliquer suffisamment la compatibilité du projet de PLUi-HD avec le SCoT en vigueur ou avec le projet de SCoT en cours de révision.

Un plan-climat-air-énergie (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie-territorial (PCET) en vigueur. L'articulation avec ce document n'est pas abordée.

Le rapport de présentation fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sur la période 2022-2027 et aux objectifs des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) recouvrants le territoire et plus particulièrement le SAGE Nappes profondes de manière proportionnée.

**La MRAe recommande de mieux démontrer la cohérence du projet de PLUi-HD avec les documents de rang supérieur à partir de données chiffrées et par la présentation de prescriptions inscrites dans le PLUi-HD répondant aux objectifs et orientations qui s'imposent à lui pour assurer la bonne information du public.**

## D. Principaux enjeux

D'après le rapport de présentation, les principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement (EIE) sont :

- la gestion du risque inondation dans l'ensemble de ses dimensions (débordements des cours d'eau, remontées de nappes et de cave, chemins d'eau) en s'appuyant sur les mesures existantes et celles issues du futur schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;
- la gestion du risque feux de forêts et des effets du changement climatique sur les secteurs du territoire aujourd'hui moins vulnérables ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la prise en compte des nuisances dans l'organisation du développement urbain.

## **II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement**

### **A. Qualité générale et accessibilité du document**

Globalement le dossier détaille l'ensemble des thématiques environnementales et apporte les illustrations nécessaires. Toutefois, les synthèses par thématiques mériteraient de contenir les données chiffrées importantes pour une plus grande lisibilité du projet intercommunal.

La qualité du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement semble assurer une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux du territoire. Cependant, le dossier ne précise pas les conditions de réalisation des investigations menées sur le terrain ce qui affaiblit la robustesse de l'état initial et des mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement mises en place dans le PLUi-HD.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement par des explications sur le processus d'identification des enjeux environnementaux du territoire en particulier par la présentation des méthodes précises d'investigations mises en place.**

L'ensemble des indicateurs retenus pour le suivi de la mise en œuvre du PLUI-HD n'ont pas de valeurs cibles. Certaines valeurs initiales manquent également. Il conviendrait de compléter le dossier en ce sens.

### **B. Qualité de l'évaluation environnementale**

#### **1. Diagnostic, élaboration de l'état initial et perspectives d'évolutions**

Le diagnostic met en avant une variabilité de la croissance démographique du territoire sur le long terme, essentiellement due au solde migratoire. Ainsi, après un pic d'attractivité de la CALI sur la période 2000-2010 avec un taux de variation annuel moyen de 1,51 % par an, la croissance démographique connaît une baisse continue sur la décennie suivante : + 0,85 % par an sur la période 2010-2015, +0,41 % par an sur la période 2015-2021.

Le document souligne que l'accueil de population a été plus important sur les communes de centralité de l'agglomération selon l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais, à quelques exceptions près (Guîtres, Les Eglisottes-et-Chalaires et Saint-Médard-de-Guizières).

Au niveau du parc immobilier, le territoire compte 46 789 logements au total en 2021 selon l'INSEE. Les résidences principales représentent 88,8 % (41 549 logements) du parc immobilier. Les résidences secondaires sont un parc faiblement représenté sur le territoire comparativement aux moyennes dans le département et au niveau national.

La CALI compte 3 957 logements vacants correspondant à 8,5 % du nombre total de logements. Selon les données « LOVAC » du CEREMA sur les logements vacants, la vacance structurelle<sup>2</sup> concernerait 1 365 logements sur les 3 995 logements recensés sur les communes de Coutras, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Izon et Vayres.

Avec 34 460 emplois, la CALI constitue le deuxième pôle d'emploi départemental derrière Bordeaux Métropole (458 000 emplois). Le tissu économique est composé majoritairement de petites unités dans le secteur des services.

Le diagnostic contient un état des lieux des zones d'activités économiques, des zones commerciales et des équipements publics et privés bien détaillés et illustrés. Toutefois, ce travail n'a pas donné suite à une analyse prospective des besoins en fonciers pour ajuster l'emprise des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur et répondre aux éventuels besoins fonciers exprimés par les exploitants agricoles pour développer leurs activités.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique par une étude des besoins en fonciers de l'ensemble des acteurs économiques du territoire pour le développement de leur activité afin d'ajuster finement les périmètres des zonages du futur PLUI-HD.**

#### **2. Méthode d'analyse des solutions alternatives**

Trois trajectoires de développement démographique du territoire ont servi de base de réflexion à la

<sup>2</sup> La vacance structurelle concerne les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif).

construction du PADD à l'horizon 2037 :

- une trajectoire basse, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,5 % correspondant à une moyenne du niveau de croissance démographique sur la période 2010-2021. Elle conduit à un gain de population de 5 853 habitants et un besoin de 4 952 logements ;
- une trajectoire médiane, avec un taux de variation moyen annuel projeté de 0,75 %, trajectoire intermédiaire entre l'hypothèse basse et celle du SCoT. Elle correspond globalement à ce qui s'est passé sur la période 1968-2021. Elle induit une augmentation de 8 901 habitants et une production de 6 477 logements ;
- une trajectoire haute, correspondant à celle du SCoT en vigueur, avec une variation moyenne annuelle de population de 1 %. Le gain de population estimé est de 12 035 habitants et la production de logements associée est évaluée à 8 012 logements.

Les projections démographiques à l'horizon 2037 varient ainsi pour atteindre une population comprise entre 100 742 et 106 924 habitants.

Le PADD fixe un objectif de 0,65 % par an de croissance démographique et affiche les trajectoires étudiées. Le scénario retenu est clairement expliqué. Il prévoit un taux de croissance de 0,3 % par an, décliné par commune, pour atteindre un taux plafonné à 0,65 % dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi-HD sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées.

Cela se traduit selon le dossier par un besoin de 3 050 logements pour atteindre 5 900 logements d'ici 2037 si les conditions ci-dessus sont réunies. La répartition par commune est précisée dans le dossier (projection de base sans amélioration de la situation de la ressource en eau et avec amélioration complète). Cette répartition évoluera au fur et à mesure des améliorations de la gestion de la ressource en eau, en cohérence avec les orientations du SCoT et le PLH.

### 3. Démarche ERC

Le projet de PLUi-HD identifie 126 zones à urbaniser. Les inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur l'ensemble de ces zones ont permis d'identifier plusieurs espèces protégées. Toutefois, la caractérisation de chaque zone reste incomplète en l'absence d'investigations sur certaines espèces comme les avifaunes, les chiroptères ou encore les lépidoptères. Il en est de même pour l'identification des zones humides. Des compléments d'inventaires sont mentionnés dans le dispositif de suivi du projet de PLUi-HD. En l'absence de données d'inventaires complètes, le niveau d'enjeu des futures zones à urbaniser n'est pas estimé. Dès lors, les choix d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs concernés ne peuvent être justifiés par une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante.

**La MRAe demande de réaliser l'ensemble des investigations nécessaires pour caractériser à minima les secteurs ouverts à l'urbanisation, préalable indispensable à la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire-compenser menée à son terme garantissant un projet de moindre impact environnementale.**

De plus, lorsque des investigations sont réalisées et permettent d'identifier des espèces protégées révélant des enjeux de biodiversité importants comme sur les communes de Bayas (Figure 13 page 25 annexe investigations) ou de Cadarsac, (Figures 32 et 33, pages 37 et 38 annexe investigations), la recherche d'évitement n'est pas mise en œuvre.

**La MRAe recommande pour chaque secteur ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain révélant des sensibilités environnementales importantes de mettre en œuvre une séquence éviter-réduire-compenser aboutie en priorisant la recherche de l'évitement.**

## III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-HD

### A. Consommation d'espace et articulation avec la production de logements

Entre 2011 et 2020, selon une méthodologie présentée dans le dossier<sup>3</sup>, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été de 490,51 hectares dont 230,10 hectares pour l'habitat, 69,75 hectares pour les activités économiques et 190,66 hectares pour autre vocation.

3 RP, tome 3, pages 153 et suivantes

Après déduction des 95,20 hectares déjà consommés sur 2021-2025, la collectivité projette sur la période 2025-2037, une consommation d'espaces NAF de 222,65 hectares dont 121,93 hectares pour les activités économiques, 90,50 hectares pour l'habitat et 14,45 hectares pour les équipements.

Ce bilan ne comptabilise pas les zones à urbaniser fermées 2AU représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues. La MRAe signale qu'aucun projet d'envergure nationale ou européenne n'est identifié pour l'heure sur le territoire de la CALI justifiant de ne pas prendre en compte les surfaces consommées par ces projets dans le calcul de la consommation d'espaces NAF du PLUi-HD.

**La MRAe recommande en application de la loi Climat et Résilience de présenter un décompte exhaustif des consommations d'espaces NAF projeté à l'horizon 2037. Elle recommande en particulier de prendre en compte l'ensemble des surfaces susceptibles d'être urbanisées dans le cas où les taux de rendement du prélèvement en eau potable et l'amélioration du traitement du rejet des eaux usées sont assurés.**

La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine prévoit un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 52 % entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021 pour la CALI.

L'étude de densification identifie un potentiel brut de 13 576 logements abaissés à 8 283 logements puis à 4 141 logements, en application d'un taux de rétention. Toutefois, le rapport de présentation<sup>4</sup>, retient un potentiel brut de 8 052 logements en zones urbaines sur 385 hectares et de 1 324 logements en zones à urbaniser sur 60,10 hectares, soit un total de 9 381 logements.

Après application d'un coefficient de rétention sur les zones urbaines, le potentiel total de production de logement est estimé à 6 934 logements dont 5 606 logements en zones urbaines, et 1 324 logements en zones à urbaniser. Il conviendrait de présenter une programmation de production de logement basé sur l'application d'une rétention foncière issue d'une étude plus approfondie.

Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Cet objectif paraît incohérent avec le potentiel de production affiché en incluant la rétention foncière. Cet objectif est décliné par commune. Toutefois, le rapport de présentation n'explique pas la traduction de cette mesure sur la consommation d'espaces fonciers.

**La MRAe recommande d'expliquer la traduction opérationnelle sur la consommation d'espaces NAF de la répartition de la production de logements dans la mesure où le rendement du prélèvement en eau potable est amélioré d'ici 2037.**

L'étude de densité pour les activités économiques identifie un potentiel constructible au regard des documents d'urbanisme en vigueur d'environ 128,76 hectares dont 121,93 hectares d'espaces NAF. Le projet de PLUi-HD mobilise 12,38 hectares supplémentaires d'espace NAF pour atteindre 141,14 hectares. 85 hectares sont destinés aux zones d'activités économiques (ZAE) stratégiques dites d'intérêt Grand Libournais (en particulier à destination de la ZAE « Camparian » sur 15 hectares sur la commune de Vayres et de la ZAE « Eygreteau 2 » sur 19 hectares sur Coutras) et 35 hectares pour les autres ZAE. Cependant, aucune étude prospective sur le besoin en fonciers économiques est apportée pour justifier le maintien de l'ensemble des zones à urbaniser à vocation dans les documents d'urbanisme existants.

Le rapport de présentation contient une répartition par commune de l'enveloppe foncière à vocation économique sans faire le lien avec l'armature économique définie dans le SCoT du Grand Libournais.

Les besoins en matière d'équipements publics sont estimés à 14,45 hectares. Le dossier mériterait de décrire les projets d'implantation envisagés.

**La MRAe recommande de justifier le maintien dans le projet de PLUi-HD de l'ensemble des zones à vocation économique afin de ne pas constituer de réserves foncières et afin de privilégier la préservation des espaces naturels et agricoles.**

Le rapport de présentation<sup>5</sup> contient une programmation de production de logements au regard de la disponibilité en eau. Ce travail devra être affiné et étendu à l'ensemble des nouveaux secteurs toute destinations confondues.

**La MRAe recommande d'intégrer dans le cadre d'une OAP thématique, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau.**

4 RP, tome 3, page 266 et suivantes

5 RP, tome 3, page 270 et suivantes

## B. Patrimoine naturel, continuités écologiques et zones humides

Le territoire est concerné par plusieurs protections réglementaires et mesures d'inventaires qui attestent sa sensibilité environnementale. À ce titre, le rapport de présentation mentionne la présence de :

- 9 sites Natura 2000 ;
- 22 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 ;
- 5 espaces naturels sensibles (ENS) ;
- 2 sites classés ;
- 5 sites inscrits ;
- la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne.

D'après le dossier, le PLUi-HD classe les sites Natura 2000 du territoire en sous-secteurs naturel ou agricole protégés Np ou Ap. Ces zonages présentent une constructibilité extrêmement limitée. En outre, le classement Np intègre une bande tampon de dix mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Certains de ces habitats font l'objet d'une protection supplémentaire, via un classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC) ou « Espace naturel ou paysager à préserver » au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, des dispositions prises au sein du règlement (gestion des eaux usées et pluviales) ainsi que des principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (création de haies, cheminements doux...) participe à la préservation des sites Natura 2000.

Cependant, certaines emprises de secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (par exemple : OAP « Le Graveyron » à Izon et OAP « rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle) recoupent des parties de sites Natura 2000 qui ne sont, dès lors, pas classés en sous-secteurs Np ou Ap mais en zones urbaines. Leur protection est assurée par leur identification en « espaces verts » dans les OAP concernées. Cette protection n'est pas adaptée à la sensibilité des milieux concernés ayant conduit à leur désignation comme site Natura 2000.

**La MRAe recommande de reprendre la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser afin d'assurer une protection stricte de l'ensemble des éléments constitutifs du site Natura 2000.**

Certaines zones humides identifiées lors des investigations sur le terrain ont été classées en zone urbaine sans protection réglementaire. Ainsi, sur la commune de Coutras, le secteur « Croix Rouge » est prévu sur une zone humide, identifiée par ailleurs comme réservoir de biodiversité important de part le continuum boisé constitué. L'absence de mesures de protection se rencontre également sur les communes de Lapouyade (OAP secteur «Peuchaud») et de Cadarsac (OAP secteur «Pinçon»).

**La MRAe recommande de s'assurer que l'ensemble des zones humides identifiées à l'issue des investigations menées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et couverts par une OAP sont protégées réglementairement en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.**

## C. Ressource en eau et milieux aquatiques

L'eau potable alimentant le territoire de la CALI est puisée essentiellement par 15 forages en nappe déficitaire « Eocène centre » qui fait l'objet d'une attention soutenue et spécifique traduite dans le SAGE « Nappes Profondes ». Les cinq autres forages prélèvent dans les nappes du « Campano-Mastrichtien ».

Six syndicats (SIEPA Nord Libournais, SIEPA Vallée de l'Isle et de la Dronne, SIEPAVID regroupant les trois secteurs Vallée de la Dronne, Vallée de l'Isle et Eglisottes-et-Chalaires, SIEPA Région d'Arveyres, SIEPA Est Libournais et SIEPA CALI) assurent la gestion de la ressource en eau potable au sein de trois unités de gestion.

Selon l'état initial de l'environnement, globalement, le volume consommé sur l'ensemble du territoire est trop important malgré l'application de nouveaux arrêtés préfectoraux portant autorisation pour les volumes maximums prélevables sur la ressource en eau brute, exécutoires depuis début 2023.

Ce constat masque des situations différentes selon les syndicats. Ainsi, seuls les volumes prélevés dans les SIEPA Nord-Libournais et CALI respectent les autorisations réglementaires.

Le rapport de présentation<sup>6</sup> contient une estimation des besoins projetés pour l'accueil d'une nouvelle population, le développement économique et d'équipements publics et privés (Unité de Sécurité civile notamment). Il apparaît que les capacités résiduelles sont insuffisantes au regard des données de

6 RP, tome 4, pages 65 et suivantes

prélèvements observées sur la ressource en eau en 2023 et le développement projeté en 2037.

Maîtres d'ouvrage AEP	Volume annuel potentiel total estimé à l'horizon 2037 (m3/an)	Taux de sollicitation observé en 2023 sur la ressource AEP (%)	Capacité résiduelle de prélèvements sur les eaux brutes (m3)
SIEPA du Nord Libournais	69 142	92,6	89 243
SIAEPAVID	179 280	95,4	96 191
SIAEPA de la Région d'Arveyres	126 186	105,2	0
SIEA Est Libournais	1 135	101,9	0
CALI	122 783	87,3	322 656

Estimations de la disponibilité en eau à l'horizon 2037 sur la CALI (source : Rapport de présentation, page 78)

En conséquences, le projet de PLUI-HD prévoit plusieurs mesures pour améliorer la disponibilité en eau potable :

- un développement urbain échelonné dans le temps par le classement en zones à urbaniser fermées 2AU ;
- le développement urbain regroupé ;
- la récupération des eaux pluviales .

En outre, il est indiqué que des mesures sont déjà engagées par les syndicats visant à réduire les fuites des réseaux, diminuer la consommation d'eau potable par la sensibilisation et les pratiques hydro-économiques, la télésurveillance, la mise en place de nouvelles ressources et la recherche de ressources de substitution.

Toutefois, le projet de PLUI-HD permet dès son adoption l'urbanisation<sup>7</sup> de plusieurs secteurs classés en zone à urbaniser 1AU ou U, alimentés par des syndicats déficitaires (SIEPAVID secteur Eglisottes-et-Chalaires, SIEPA Région d'Arveyres et SIEPA Est Libournais).

Par ailleurs, les perspectives de développement de l'urbain doivent être estimées en prenant en compte l'ensemble des perspectives d'évolution démographiques et économiques des communes adhérentes aux différents syndicats en charge de l'alimentation en eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la CALI dispose de 29 stations d'épuration réparties sur le territoire. Le rapport de présentations contient une estimation des capacités résiduelles des stations d'épuration au regard des projets d'urbanisation sous OAP qui conclut à la compatibilité du projet de PLUI-HD à l'exception des secteurs d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne. En outre, l'étude menée prend en compte ni la totalité de la population attendue (hors OAP Habitat) ni le développement des activités économiques projeté. En l'état, le dossier ne démontre pas le dimensionnement adapté des équipements existants sur le territoire de la CALI.

**La MRAe recommande de revoir la programmation de production de logement et de développement des activités économiques et des équipements publics et privés au regard de la disponibilité en eau potable et des capacités résiduelles en matière d'assainissement des eaux usées. Il conviendra également de traduire cette restriction dans le règlement écrit de l'ensemble des zones en application des articles R151-31 et 34 du Code de l'urbanisme.**

## D. Risques et nuisances

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, et plus particulièrement par le risque inondation dans plusieurs dimensions (débordements de cours d'eau, remontées de nappes et de cave, chemins d'eau et ruissellements des eaux pluviales) et feu de forêt. Le dossier comprend les documents réglementaires et d'information du public. L'analyse des incidences met en exergue que plusieurs projets de développement se juxtaposent avec les cartes d'aléa. C'est plus particulièrement le cas pour un projet de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle (site « Rue Paul Valéry » sur 1,2 hectare pour 26 à 30 logements), en partie en zone rouge et présentant de nombreux autres enjeux en lien avec un environnement contraint (ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »).

<sup>7</sup> RP, tome 3 Voir le tableau programmatique de production de logements, page 153

**La MRAe recommande de ré-interroger le choix d'urbanisation du secteur de développement sur Saint-Seurin-sur-l'Isle compte-tenu des enjeux environnementaux et de son implantation en partie en zone rouge du PPRi, d'autant plus dans le contexte de changement climatique accentuant les aléas naturels.**

Le PLUi-HD régit la gestion des eaux pluviales en lien avec le futur schéma directeur des eaux pluviales de la CALI.

Le territoire est concerné par des nuisances liées aux infrastructures terrestres et la voie ferrée Limoges-Angoulême. Le rapport indique que plusieurs sites destinés à être urbanisés sont concernés par le classement sonore girondin. Ce classement implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie en fonction de la catégorie de celle-ci. Ces informations sont précisées dans le contenu de chaque OAP. Le règlement écrit du PLUi-HD définit des mesures de réduction notamment au regard de l'alignement des constructions par rapport aux voies ou la création d'espaces tampons mais pas dans le document graphique.

**La MRAe recommande que les secteurs affectés par le bruit généré par les voies terrestres ou ferroviaires figurent sur le plan de zonage. Il conviendrait de ré-interroger le choix d'urbaniser ces secteurs subissant des nuisances sonores.**

Le projet de PLUi-HD conduit aussi à juxtaposer avec les espaces productifs agricoles, de nouvelles constructions et notamment d'habitations. Pour prévenir le risque de conflits d'usages, les OAP contiennent des prescriptions visant à intégrer des zones tampon végétalisées.

La MRAe relève que le diagnostic agricole met en exergue des difficultés pour les exploitations de s'agrandir. Les justifications apportées mériteraient d'être approfondies au regard du diagnostic agricole et d'une étude d'incidence sur la santé humaine. Dans le cas du maintien des choix de développement, les mesures d'accompagnement sont à traduire dans le règlement du PLUi-HD, compte tenu des enjeux de santé humaine.

**La MRAe recommande d'approfondir le choix d'urbaniser les espaces proches des exploitations agricoles et, le cas échéant, de formaliser des mesures d'accompagnement dans le règlement écrit et graphique du PLUi-HD.**

## **E. Changement climatique**

Dans l'attente de l'approbation du PCAET, le projet de PLUi-HD apporte un cadre réglementaire relatif à la gestion des sites de production d'énergie renouvelables via un secteur naturel Npv. Ce zonage vise à délimiter les installations existantes ou à intégrer les zonages d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. En zones agricoles, les installations de type « agrivoltaïque » sont autorisées.

Le PLUi-HD encourage également le recours aux énergies renouvelables sur les bâtis. Le recours aux énergies renouvelables n'est pas prévu en zone Ua correspondant au secteur du centre historique de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne.

Le volet « mobilité » qui s'illustre dans le programme d'orientation et d'action (POA) mobilité a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et autres polluants de l'air ainsi que diminuer la facture énergétique.

Pour atteindre une baisse des émissions liées au secteur des transports de 2,07 à 1,2 teqCO<sub>2</sub>/habitant d'ici 10 ans, plusieurs leviers sont mobilisés dont le projet de RER métropolitain. Ce projet est associé au déplacement de la halte ferroviaire actuelle de Saint-Denis-de-Pile par la création d'un pôle multimodal plus proche du centre-bourg dionysien (zone 2AU).

La MRAe relève que la surface de la zone naturelle est de 25 803 hectares. Toutefois, le tableau d'évolutions du zonage ne détaille pas les surfaces des sous-secteurs comme celui Npv. En outre, le dossier n'évoque qu'une zone d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable. Par ailleurs, seules les zones couvertes par une OAP ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain, le choix des secteurs Npv reste à justifier comme étant de moindre incidence environnementale. Il convient également de s'assurer que les projets d'énergies renouvelables ne viendront pas consommer d'espaces NAF au sens des textes en vigueur.

**La MRAe recommande en lien avec l'élaboration du PCAET de la CALI de présenter la stratégie énergie-climat associé ou non à un schéma de développement des énergies renouvelables permettant de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'ensemble des enjeux**

**environnementaux.**

**Elle recommande d'inscrire dans le PLUi-HD les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés en tenant compte du décret du 29 décembre 2023<sup>8</sup>. Il conviendrait de fixer dans le règlement écrit les conditions favorables à l'accueil des installations d'énergies renouvelables et à la sobriété énergétique des constructions.**

La MRAe prend note, par ailleurs, des mesures mises en œuvre pour augmenter la résilience du territoire. Ainsi, le projet intercommunal participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, encadre le choix des essences dans les OAP et favorise l'humidification des sols en milieu urbain par la gestion des eaux pluviales. Ces mesures viennent en complément des autres actions menées pour favoriser la performance énergétique des constructions.

#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD du Libournais, prévoit à l'horizon 2037, un gain de population variant de 5 853 à 12 035 habitants par rapport à 2021 pour atteindre entre 100 742 et 106 924 habitants en 2037 sous conditions d'amélioration de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Compte tenu de la disponibilité en eau potable, la collectivité fixe un objectif de production de logement variant de 3 065 logements sans amélioration de la ressource en eau à 5 886 logements avec amélioration complète. Toutefois, le projet de PLUi-HD n'intègre pas un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau. Selon le dossier présenté, la capacité de production de logements est supérieure au besoin exprimé dans le projet de PLUi-HD ce qui doit être davantage justifié.

Au regard des projections démographiques et de développement des activités économiques et des équipements publics, 222,65 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont nécessaires selon le dossier. Cependant, le bilan des consommations d'espaces fonciers projetées ne comptabilisent pas en particulier les zones à urbaniser 2AU à long terme, représentant environ 123 hectares toutes destinations confondues.

Comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable. Cependant, la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. À cet égard, le rapport devra détailler les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants pour l'ensemble des communes et réexaminer les hypothèses de densité retenues. La consommation d'espaces fonciers à vocation économique devra être justifiée.

Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard des sensibilités environnementales identifiées d'autant plus que la méthodologie des investigations menées n'est pas suffisamment précisée, La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment déployée et qu'il convient de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser de moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés.

La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 23 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre délégataire

**Signé**  
Michel Puyrazat

<sup>8</sup> Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.