



## SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-12-307 – 1/4

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 12 décembre 2023**

L'an deux mille vingt trois, le dix neuf décembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Joachim BOISARD, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Marie-Noëlle LAVIE, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Pierre-Jean MARTINET, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Patrick DE MARCHI (*suppléant de David RESENDE*), Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents : 16**

Sophie BLANCHETON, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Thierry LAFAYE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Laurence ROUEDE, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 15**

Jacques LEGRAND pouvoir à Philippe BUISSON, Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Patrick JARJANETTE, Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Philippe GIRARD, Jean-Pierre ARNAUD pouvoir à Alain JAMBON, Bernard BACCI pouvoir à Hélène ESTRADE, Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Thierry MARTY, Emeline BRISSEAU pouvoir à Hervé ALLOY, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Michèle LACOSTE pouvoir à Sébastien LABORDE, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Agnès SEJOURNET pouvoir à Gabi HOPER, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU, François TOSI pouvoir à Jean-Luc LAMAISON

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

## ARRÊT DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESPIET

Sur proposition de Madame Fabienne FONTENEAU, en l'absence Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du développement touristique et de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L.101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 132-1 et suivants ;  
Vu la délibération de la commune d'Espiet en date du 29 janvier 2018 sollicitant La Cali de prescrire la révision du PLU ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 22 mai 2018 prescrivant la révision du PLU d'Espiet ;  
Vu le débat du conseil communautaire de La Cali en date du 16 décembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;  
Vu le bilan de la concertation présentée par Monsieur le Président et annexé à la présente délibération,  
Vu le dossier du PLU ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Considérant que la procédure de révision du PLU d'Espiet a été engagée par une délibération communautaire en date du 22 mai 2018.

Les motifs de cette révision sont rappelés ci-après :

- mise en conformité avec la loi ALUR ;
- respect des équilibres de développement territoriaux définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT ;
- rectification des anomalies sur le plan de zonage du PLU approuvé ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal de la commune d'Espiet le 13 décembre 2021, puis en conseil communautaire de La Cali en date du 16 décembre 2021.

Considérant que **les grandes orientations d'aménagement retenues dans le PADD** sont les suivantes :

ESPIET, VISION À 2034

1. Structurer le développement urbain
2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs
3. Valoriser le cadre de vie

Considérant les **objectifs déclinés par orientations** :

- Structurer le développement urbain

Affirmer l'attractivité de la commune pour tous

Étoffer la Gueynotte et Gombaudo

Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau

Vers une gestion économe de l'espace

- S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune

Des équipements à valoriser

Favoriser le maintien de l'activité artisanale sur la commune

- Valoriser le cadre de vie

Valoriser les paysages et les espaces naturels

Gérer le site de production d'énergie renouvelable

Des risques et nuisances connus aux effets limitants

Considérant que la population a été informée des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision du projet de PLU et il présente le bilan de cette concertation :

Considérant que la commune d'Espiet a organisé de nombreuses réunions de travail PLU avec les membres de la Commission urbanisme et en présence du cabinet d'études.

Considérant, par ailleurs, que trois réunions publiques ont été organisées :

- Le 9 juin 2021 pour présenter le contexte général et les grandes étapes de la révision du PLU, la présentation de quelques notions à traiter dans le PLU, la présentation d'une synthèse du diagnostic et quelles perspectives de développement.
- Le 1er juillet 2021 pour présenter le rappel du contexte général pour construire le projet, les alternatives proposées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Le 28 février 2022 pour exposer le rappel des étapes d'élaboration du PLU, le rappel des principaux indicateurs guidant la démarche, le rappel des orientations du PADD et la présentation de la traduction réglementaire

Considérant que La population a été tenue informée de ces réunions au travers des moyens de communication suivants :

- Site internet de la mairie ([www.espiet.fr](http://www.espiet.fr))
- Diffusion de l'information via le bulletin municipal et affichage

Considérant que La commune d'Espiet a organisé également des réunions avec les personnes publiques associées en date du :

- 19 février 2021 pour présenter l'état initial de l'environnement, le PADD, le diagnostic socio-démographique, la consommation des espaces
- 28 février 2022 pour présenter le zonage et le règlement

Considérant qu'à travers ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du PLU et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont été intégrées dans le dossier final ;

Considérant qu'en plus de ces réunions avec les PPA, des ateliers thématiques ont été organisés sur les thèmes suivants :

- Atelier Thématique sur la socio-démographie le 8 novembre 2019
- Atelier Thématique sur le paysage et l'environnement le 6 décembre 2019
- Atelier Thématique sur l'urbanisme le 17 janvier 2020
- Atelier Thématique sur l'agriculture, l'économie et les équipements le 7 février 2020

Considérant le registre de recueil des demandes mis à disposition de la population ;

Considérant que plusieurs courriers concernant la révision du PLU sont arrivés en mairie avant le démarrage de la mission ont été actualisés et insérés à un registre à compter du début de la procédure et mis à disposition à l'accueil de la mairie ;

Considérant que ce registre a recueilli plusieurs remarques :

- 13 manuscrites sur le registre
- 11 courriers reçus avant 2018 et 20 après 2018

Considérant que M. le Maire de la commune d'Espiet a reçu en rendez-vous une vingtaine de personnes pour répondre aux demandes et dont les remarques sont principalement des demandes de modifications du zonage ;

Considérant que la concertation s'est tenue de manière continue durant tout l'élaboration du PLU via les modalités de concertation mais également en répondant aux interrogations des administrés ;

Considérant que les modalités de la concertation définies par la délibération de révision du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche conformément aux principes de la délibération du 22 mai 2018 :

- affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de l'EPCI et à la Mairie d'Espiet
- réunion publique avec la population
- dossier disponible en mairie (1 Ribeyreau, 33420 Espiet)
- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- possibilité d'écrire au Maire d'Espiet (1 Ribeyreau, 33420 Espiet) et au Président de La Cali (21 avenue du Maréchal Foch 33502 Libourne)

Vu l'avis du Bureau communautaire du 4 décembre 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (62 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de tirer le bilan de la concertation préalable, tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'arrêter le projet de PLU de la commune d'Espiet révisé, tel qu'annexé à la présente délibération,
- de communiquer pour avis le projet de révision du PLU conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme :
  - Au sous-préfet ;
  - Au président du conseil régional ;
  - Au président du conseil départemental ;
  - Au représentant de la chambre d'agriculture ;
  - Au représentant de la chambre des métiers
  - Au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
  - Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
  - Au représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre
  - Au président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
  - A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - Au représentant de l'autorité environnementale ;
  - Au centre national de la propriété forestière ;
  - A l'institut national de l'origine et de la qualité
- d'informer que les Présidents des associations visées à l'article L.132-12 pourront en prendre connaissance, conformément aux dispositions dudit article.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-préfet au titre du contrôle de légalité.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Cali et en mairie d'Espiet durant un mois.

Le dossier sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00) et de la mairie d'Espiet (1 Ribeyreau, 33420 Espiet Lundi et jeudi 8h30-12h30, 13h30-18h30 ; mardi 8h30-12h30 ; mercredi fermé ; vendredi 13h30-16h30).

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

22 décembre 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,  
Vice-présidente,  
Secrétaire de séance

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>0.0</b>	<b>BILAN DE CONCERTATION</b>
------------	------------------------------

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# ESPIET

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique  
09 juin 2021

# Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



1

Rappel du  
contexte général  
et des grandes  
étapes de la  
révision du PLU

2

Présentation de  
quelques notions  
à traiter dans le  
PLU

3

Présentation  
d'une synthèse du  
diagnostic

4

Quelles  
perspectives de  
développement ?

1

Rappel du  
contexte général  
et des grandes  
étapes de la  
révision du PLU

2

Présentation de  
quelques notions  
à traiter dans le  
PLU

3

Présentation  
d'une synthèse du  
diagnostic

4

Quelles  
perspectives de  
développement ?

## Article L.101-1 Code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

## Article L.101-2 Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

## Article L.101-2 suite :

- 2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

# Un PLU qui s'inscrit dans une hiérarchie de normes

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## → Socle législatif :

Code de l'urbanisme

Loi SRU, Loi urbanisme et habitat, Les lois

Grenelle 1 & 2, Loi ALUR. ....

## → Les documents d'urbanisme :

Carte Communale

PLU

**PLU**

ZAC

PLH

PDU,

etc.

Compatibilité

## → Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE, ...

Les Risques, ...

Le SRADET de la Région Nouvelle Aquitaine

Le projet de territoire matérialisé par le PLU doit être réalisé en compatibilité notamment avec le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine et le SCoT du Grand Libournais...

# Le PLU vis-à-vis du SCoT...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

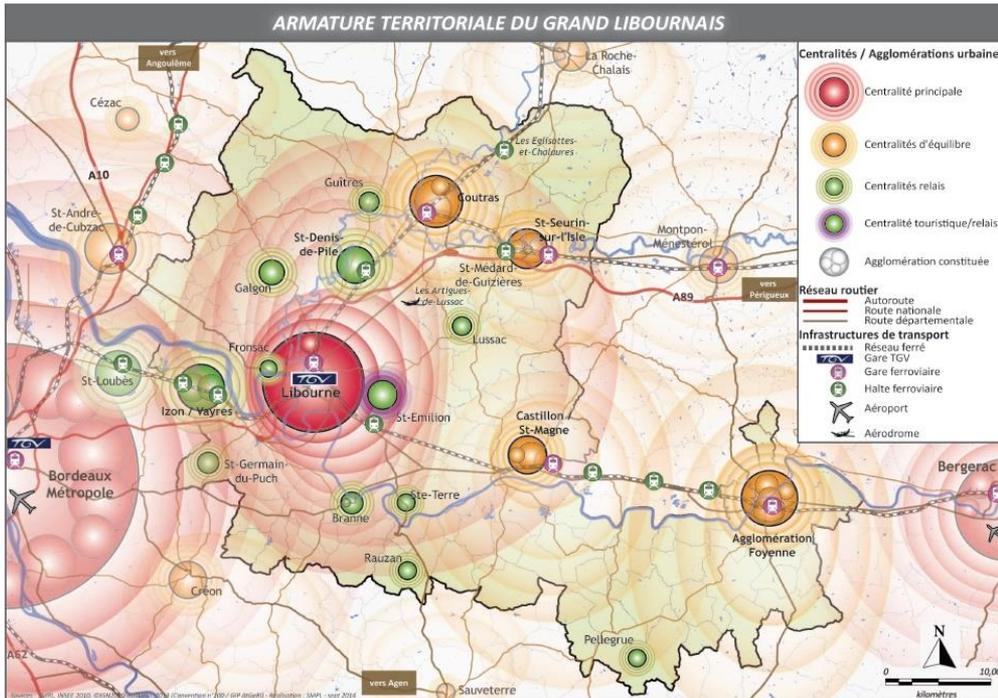


- Le SCoT est compatible au PLU, document d'urbanisme de rang inférieur.

- La notion de compatibilité dépend avant tout du degré de précision des orientations du SCoT et de leur traduction dans les prescriptions et recommandations du DOO. Elle dépend aussi des termes employés dans une prescription.

- **Prescriptions** : mesure précisant la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposable aux documents de rang inférieur. Elle s'apprécie le plus souvent en termes de compatibilité et plus exceptionnellement en termes de conformité.

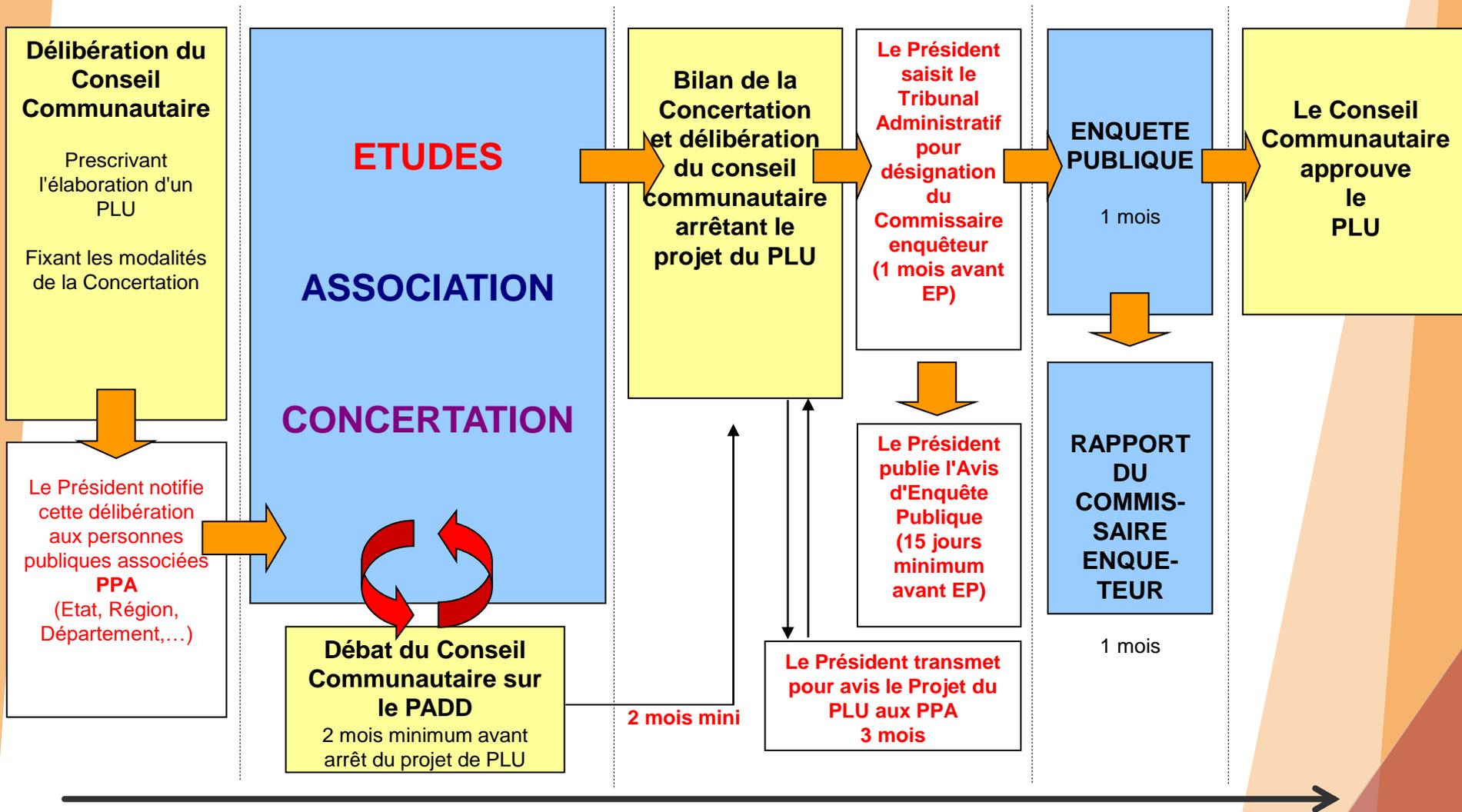
- **Recommandations** : mesure incitative pour faciliter l'atteinte des objectifs du SCoT ou mesure qui ne relève pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT.



# Le PLU : un document qui se construit en plusieurs étapes

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## □ Rappel des différentes étapes à suivre...



# Le PLU : un document qui se construit en

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Plusieurs étapes  
S'LO



**Rapport de Présentation**

**Diagnostic du territoire :**

démographie, économie, logement, mobilité,...

Etat initial de l'environnement

Définition des enjeux

Présentation et explication du projet

Evaluation environnementale



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

**Affirmation du projet politique en matière d'aménagement du territoire**

Définition des objectifs et des orientations retenues



**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Déclinaisons des orientations du PADD sous formes de recommandations et de prescriptions**



**Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**

**Contributions aux réflexions du territoire : PLH,...**



**Zonage**

**Zonage**



**Règlement**

**Règlement**



**Annexes**

**PPR, Emplacements réservés, servitudes,...**

1

Rappel du  
contexte général  
et des grandes  
étapes de la  
révision du PLU

2

Présentation de  
quelques notions  
à traiter dans le  
PLU

3

Présentation  
d'une synthèse du  
diagnostic

4

Quelles  
perspectives de  
développement ?

# Des notions à intégrer : aménager le cadre de vie

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LOW



Qu'est-ce qui fait la **spécificité du cadre de vie** ?

Quelles sont ses **qualités** à préserver ? Quelles sont les **améliorations** à opérer ?

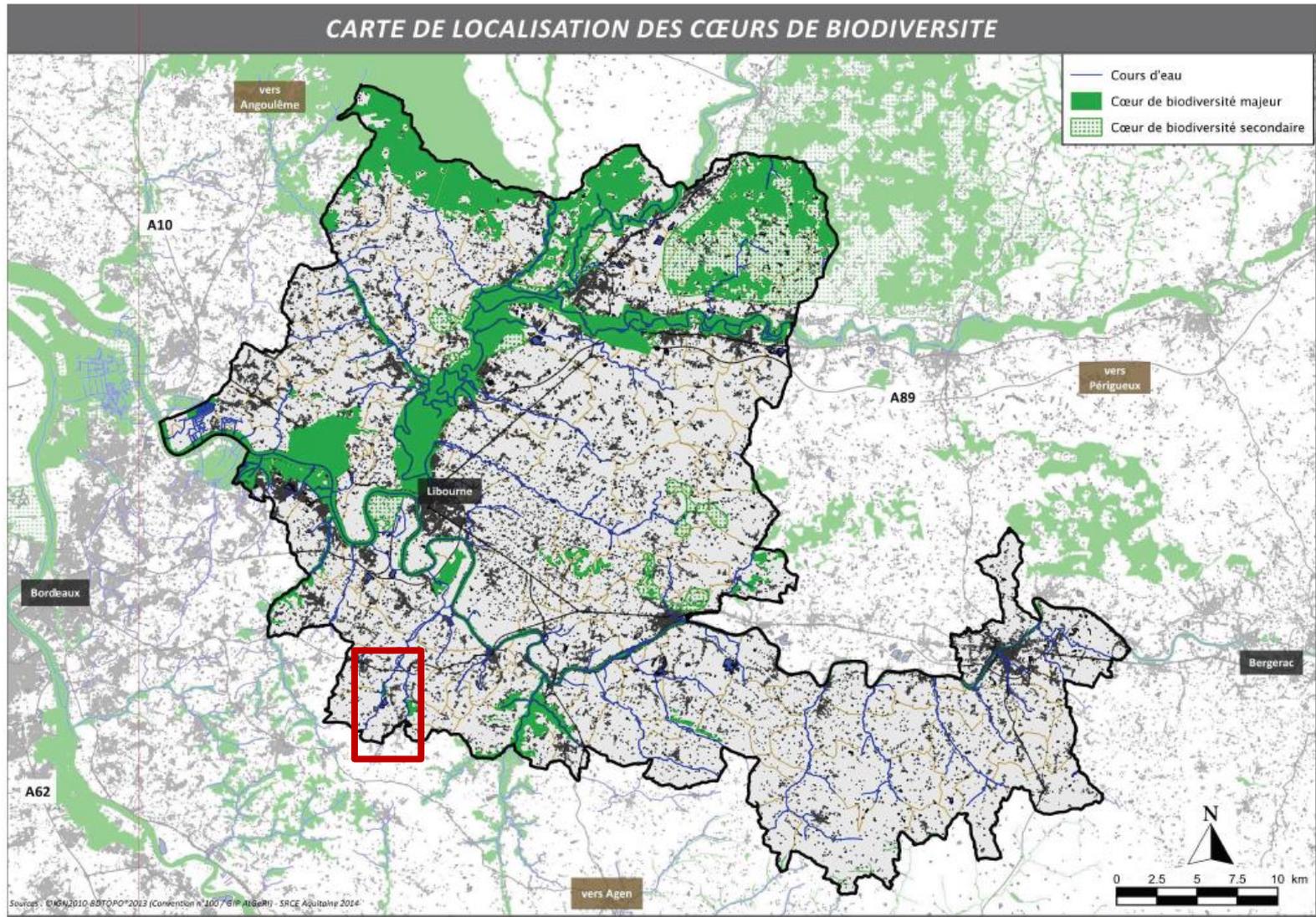
Quelle **intégration** des projets dans le bourg et les hameaux constitués ?

Quels sont les **atouts et faiblesses** des différents espaces urbanisables ?

Quels sont les **publics visés** par les offres en logements potentiels ?

# Des notions à intégrer : la définition de la Trame Verte et Bleue » (TVB)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



*Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT du Grand Libournais*

# Des notions à intégrer : la gestion du parc logements

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

EXISTANT DE  
S<sup>2</sup>LOW

**« ...en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction (...) des besoins présents et futurs... » (art. L.101-2 du C.U.)**



La Freynelle

A quels besoins s'agira t'il de répondre ?

Y a t'il des logements vacants ?



Chauveau

# Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

« ...le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux... » (art. L.101-2 du C.U.)

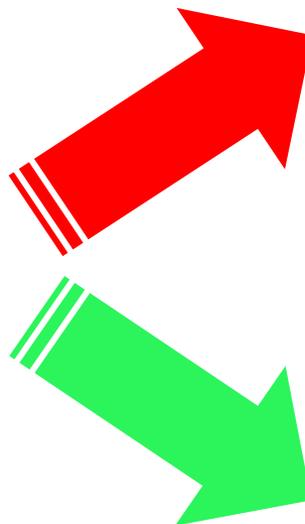
Chronologie de l'accroissement de la commune:  
**UNE EXTENSION CONSUMMATRICE  
DE TERRITOIRE AU XX<sup>e</sup> SIECLE  
ETALEMENT DU BATI**



Exemple d'un développement urbain...



Exemple issue d'une publication du CAUE de l'Hérault.



Simulation d'un accroissement urbain au 20<sup>e</sup> siècle  
suivant le modèle d'extension traditionnelle :  
**ECONOMIE EN TERME DE RESEAUX DE VOIERIE  
ET D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES  
ETALEMENT MAITRISE**



# Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

« ...promouvoir l'équilibre entre zones urbaines et zones rurales... »



Source : CAUE des Landes et CAUE de l'Hérault

**Quel modèle d'urbanisme porter pour s'inscrire dans l'idéal porté par la notion d'équilibre entre zones urbaines et zones rurales ?**

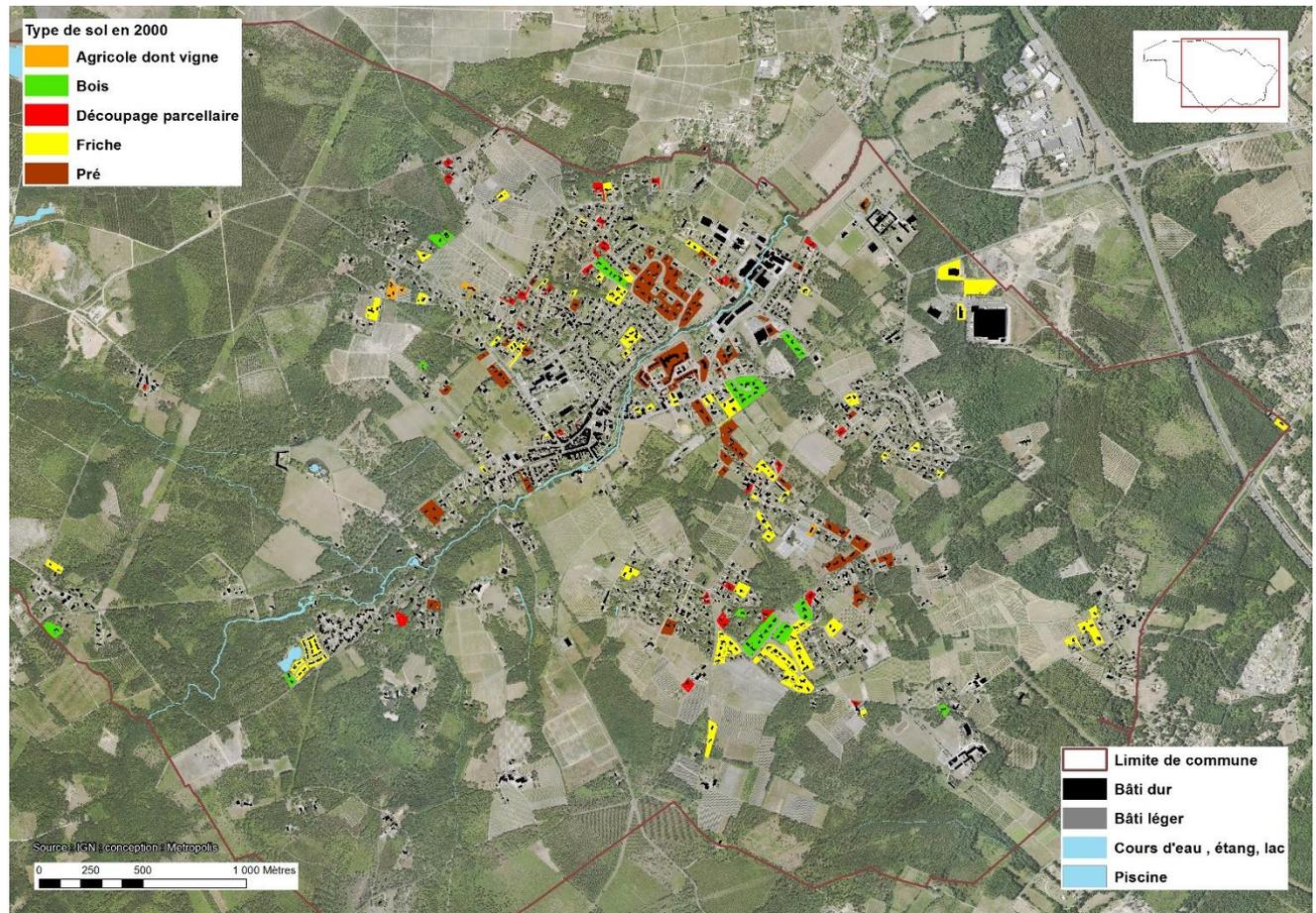
**Dans un contexte de durcissement de la législation (vers le « zéro artificialisation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers »), quel modèle d'urbanisme développer à Espiet ?**

# Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



**« ...promouvoir l'équilibre entre zones urbaines et zones rurales... »**



Exemple d'analyse de la consommation des espaces

La planification urbaine doit tirer un bilan de l'urbanisation réalisée au cours des dernières décennies (et des 10 dernières années...) pour construire un projet soutenable...

# Des notions à intégrer : la densité...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
 Reçu en préfecture le 21/12/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



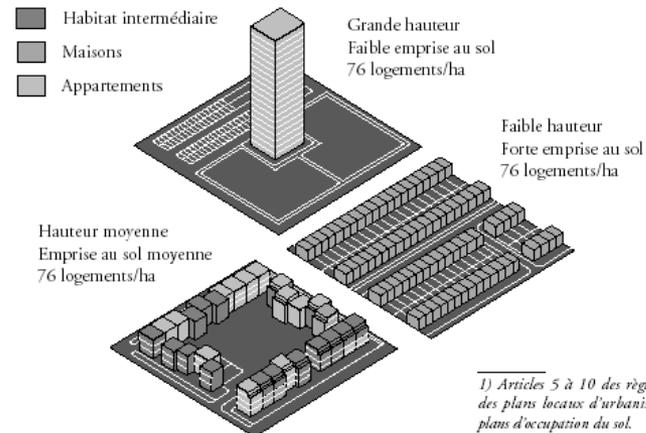
**...une notion à relativiser mais qui reste à matérialiser à Espiet...**



Rocamadour

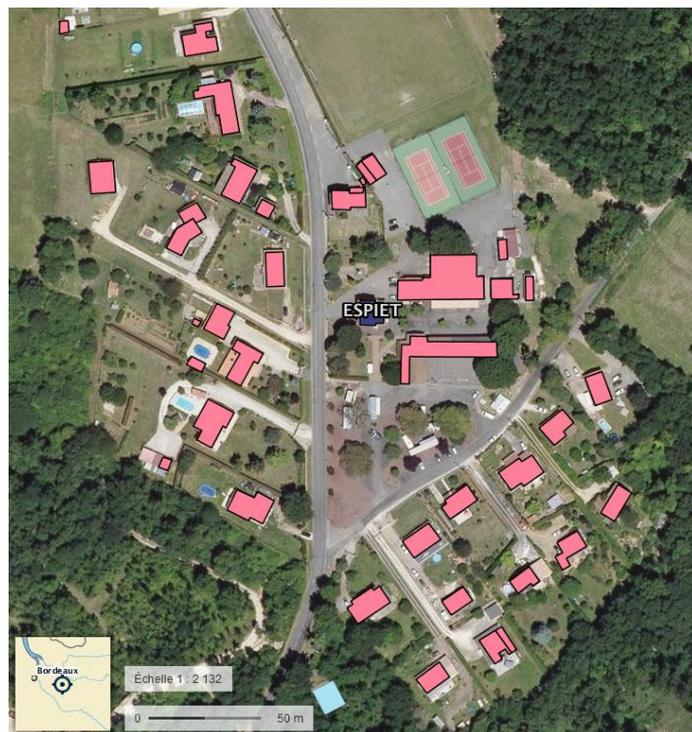
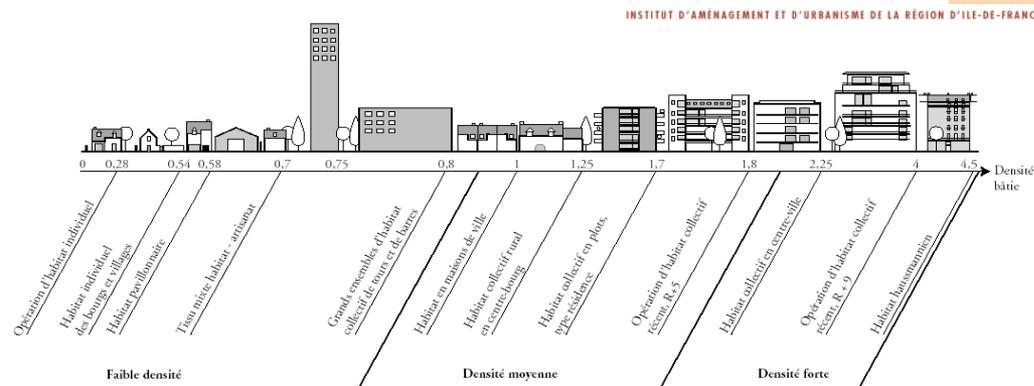


Mantes La Jolie, cité du val fourré



1) Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.

Différents habitats , même densité



L'urbanisation passée a-t-elle permis de constituer une identité urbaine de village ? A-t-elle permis de renforcer une centralité communale ?

# Des notions à intégrer : la lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

« ...la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières... »



13

## Développement urbain durable et gestion économe de l'espace

### Règle N°1

Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

Objectif de référence	31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier
Autres objectifs auxquels se rapporte la règle	39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier 68. Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social
Principaux documents concernés	Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Plan local d'urbanisme (PLU) Charte de Parc Naturel Régional
Explication et justification de la règle générale	L'étalement urbain auquel se trouve confronté la Région Nouvelle-Aquitaine conduit à : - Une diminution et à une fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers, - L'imperméabilisation des sols (fiche « lutte contre l'étalement urbain - ministère du logement et de l'égalité des territoires »). - Un allongement des déplacements au quotidien, - Une hausse des émissions de gaz à effet de serre.  Le développement urbain s'entend comme toute action visant à répondre aux besoins de la population en termes de logement, d'activité, de qualité de vie, ...  Aussi, la présente règle a pour objet d'orienter le développement urbain vers les tissus urbains existants. La plus grande partie du développement se situe dans l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire dans le périmètre regroupant l'ensemble des espaces urbanisés continus d'une commune.  Dans une commune, en raison d'une discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut être composée de plusieurs secteurs distincts.  Le développement urbain peut se faire dans cette enveloppe, sous la forme de : - Comblement de dents creuses, - Résorption de friches, - Démolition/reconstruction, - Changement d'usage, - Division parcellaire, - Résorption de la vacance
Modalités de mise en œuvre	Il est recommandé que le SCoT : - Donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante,

Le PLU devra fixer des objectifs quantifiés de modération de la consommation des espaces...

... en compatibilité avec ceux qui seront portés par le SRADDET et le SCoT du Grand Libournais.



## Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

# Permettre une traduction réglementaire la mieux réalisée possible...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

La suite de l'élaboration du PLU :

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, obligatoires pour les zones ouvertes à l'urbanisation
- **Zonage** :
  - qui s'appuie sur 4 grands types de zone : U, AU, A et N
  - qui peut être décliné en secteurs : Ua, Ub, 1AU, 2AU, Ah, Ap,...
- **Règlement**

Cela doit se faire en totale compatibilité avec le PADD : ce dernier a défini les espaces de développement urbain (bourg, hameaux,...).

Cela doit se faire en totale compatibilité avec les documents de portée supérieure : plans de prévention des risques (PPR), Schéma de Cohérence Territoriale,...



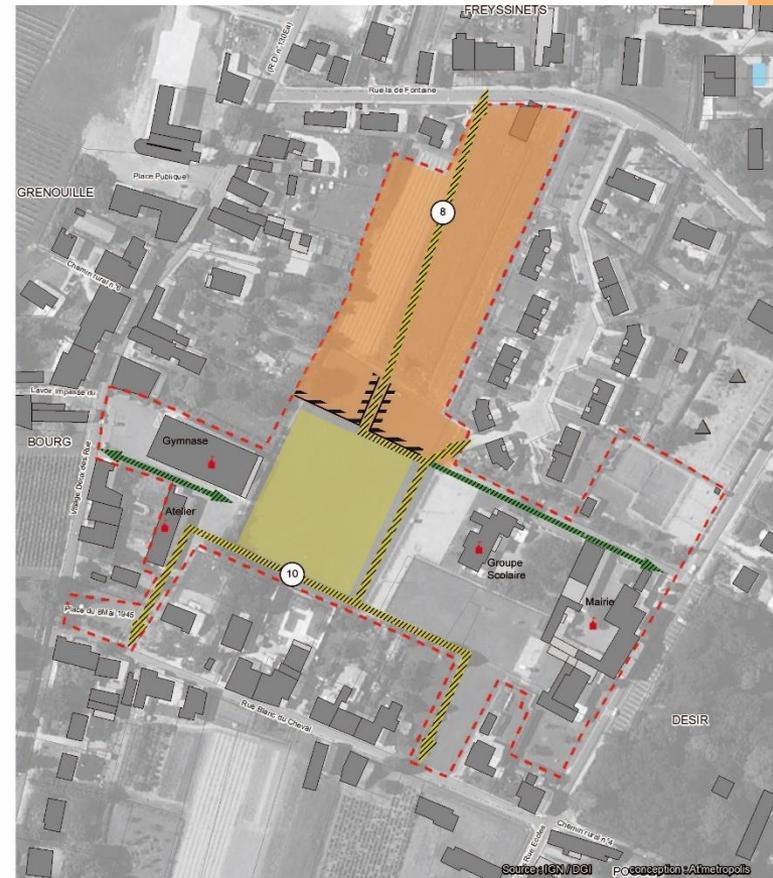
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
 Reçu en préfecture le 21/12/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



Exemples d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)... obligatoires pour les zones AU

Le contenu doit être adapté aux enjeux (habitat) ...



**Légende**

- OAP
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Axe de voirie
- ER

**Vocation des espaces constructibles**

- Habitat

**Principe de desserte du secteur**

- Chemin doux à créer
- Voie à améliorer
- Sécurité routière à créer

**Vocation des espaces non constructibles**

- Espace verts à créer
- Espace verts existant
- Espace public à créer
- Haie à créer

Source : IGN / DGI  
 conception : Atmetropolis

**Légende**

- OAP
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Axe de voirie
- Bât. public

**Vocation des espaces constructibles**

- Habitat

**Principe de desserte du secteur**

- Chemin doux à créer
- Voie à créer
- Voie à créer (R12) largeur de voie

**Vocation des espaces non constructibles**

- Espace public à créer
- nouvelle façade

Source : IGN / DGI  
 conception : Atmetropolis

Un volet réglementaire reposant sur 3 thèmes :

**Sous-section 1** : Affectation des sols et destination des constructions

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

**Sous-section 2** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie

Paragraphe 2 : Densité

Paragraphe 3 : Stationnement

**Sous-section 3** : Equipements, réseaux et emplacements réservés

1

Rappel du  
contexte général  
et des grandes  
étapes de la  
révision du PLU

2

Présentation de  
quelques notions  
à traiter dans le  
PLU

3

Présentation  
d'une synthèse du  
diagnostic

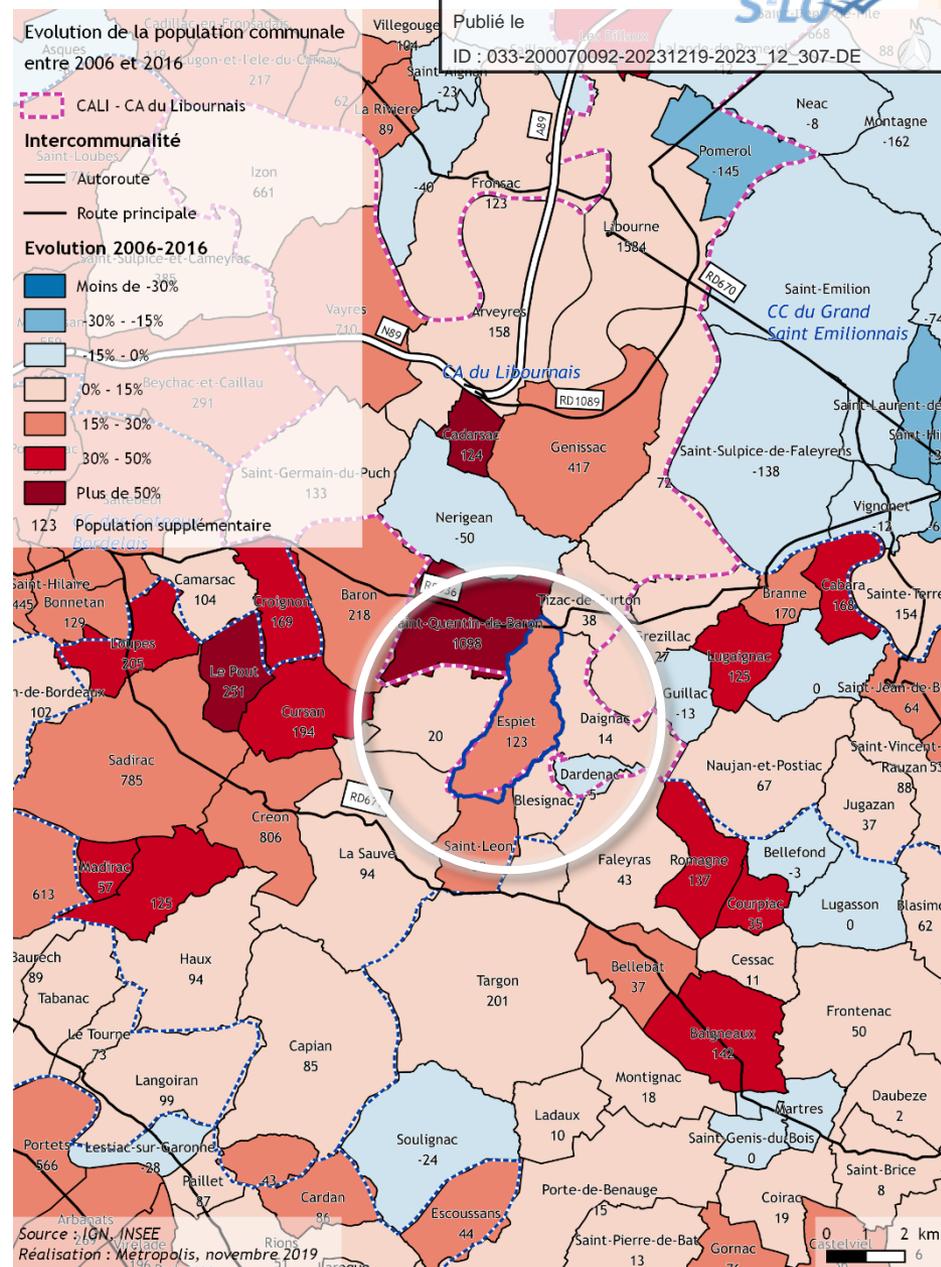
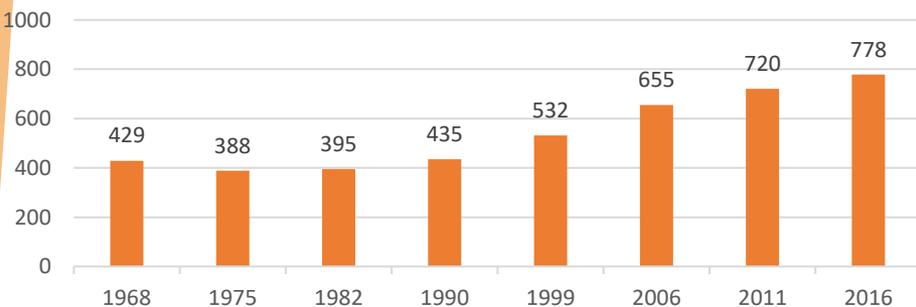
4

Quelles  
perspectives de  
développement ?

# Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a **doublé** depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

Evolution de la population



# Flux domicile travail

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

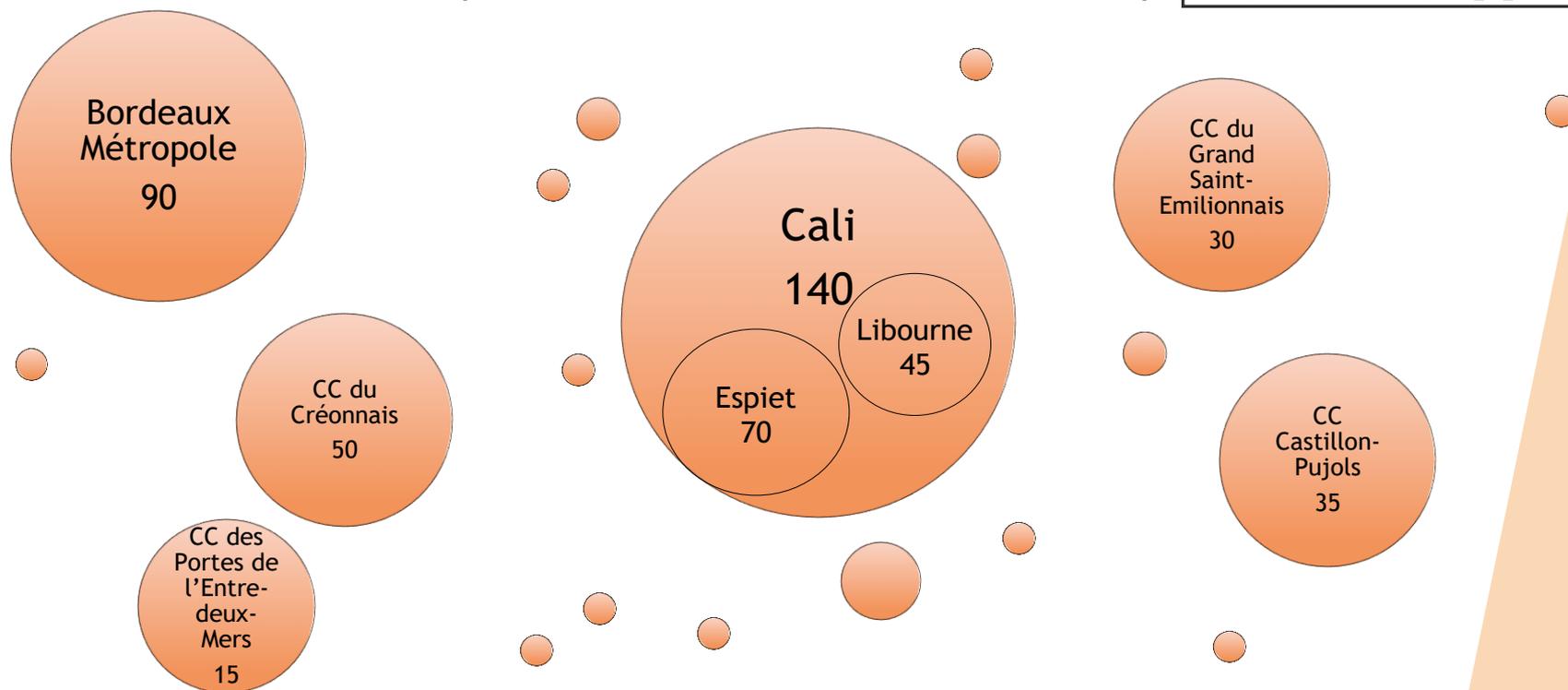
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Principaux flux domicile travail sortant d'Espiet



❑ Sur les 390 actifs qui se déplacent pour aller au travail :

➤ Tous travaillent en Gironde

➤ 36% restent au sein de l'intercommunalité : 50% se déplacent dans leur commune et 32% vont à Libourne

➤ 23% se rendent sur l'agglomération bordelaise : 33% à Bordeaux même, puis à Mérignac, Pessac, Cenon...

➤ Les 41% restants se déplacent dans des intercommunalités proches (CC du Créonnais, CC du Grand Saint-Emilionnais...)

# Des indicateurs démographiques très favorables

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- ❑ Une population de ménages avec enfants sur-représentée : la population âgée de 15 à 29 ans et de 30 à 59 ans sont les plus représentées (plus de 23%).

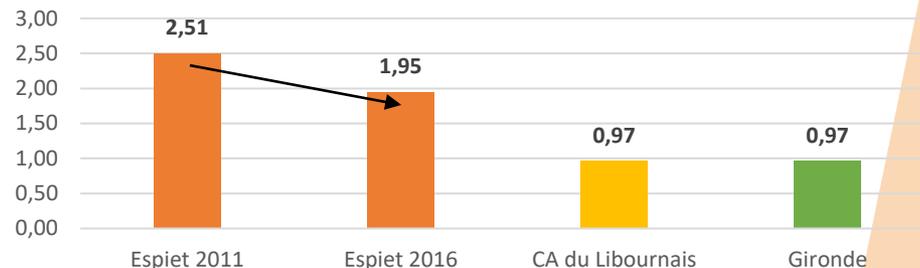
- ❑ L'indicateur de jeunesse a diminué entre 2011 et 2016 mais reste très élevé (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans)

On compte presque deux fois plus de moins de 20 ans que de plus de 60 ans,

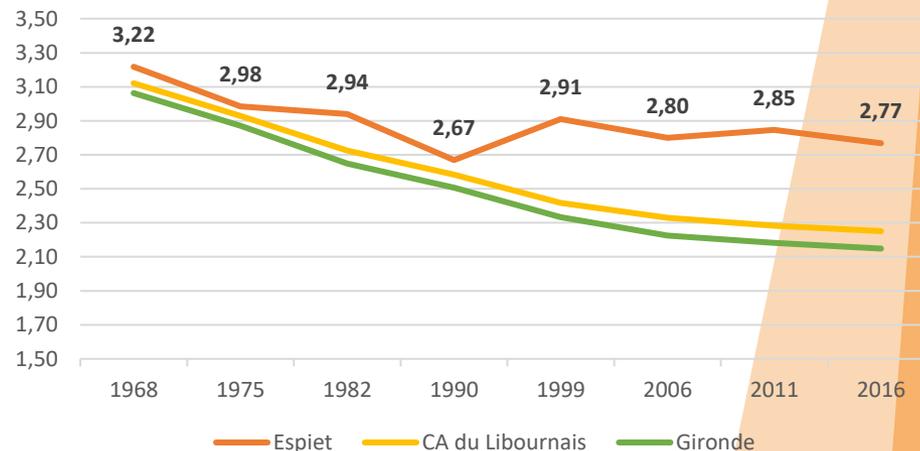
Contre 97 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en moyenne dans la CALI et en Gironde.

- ❑ En 2016, un ménage est composé en moyenne de 2,77 personnes. La taille moyenne des ménages ne s'est pas effondrée, contrairement aux communes de Gironde et de la CALI, et est plutôt stable depuis les années 80.

### Indice de jeunesse



### Evolution de la taille des ménages



# Un parc de logements en croissance

❑ En 2016, la commune compte **300 logements**

❑ La croissance du parc est relativement stable et soutenue, avec les périodes 1982-1999 et 1999-2006 plus dynamiques.

❑ Une part très faible de logements vacants témoignant de l'attractivité de la commune: 4% de logements vacants selon l'INSEE, 17 logements vacants depuis plus de 2 ans selon Filocom (2013-2015)

*Cali : 9% de logements vacants*

*Département : 6,4% de logements vacants*

❑ Un parc de logements représentatif du milieu rural, mais qui tend à se diversifier : des grands logements individuels occupés par des propriétaires

❑ Pas de logements sociaux

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

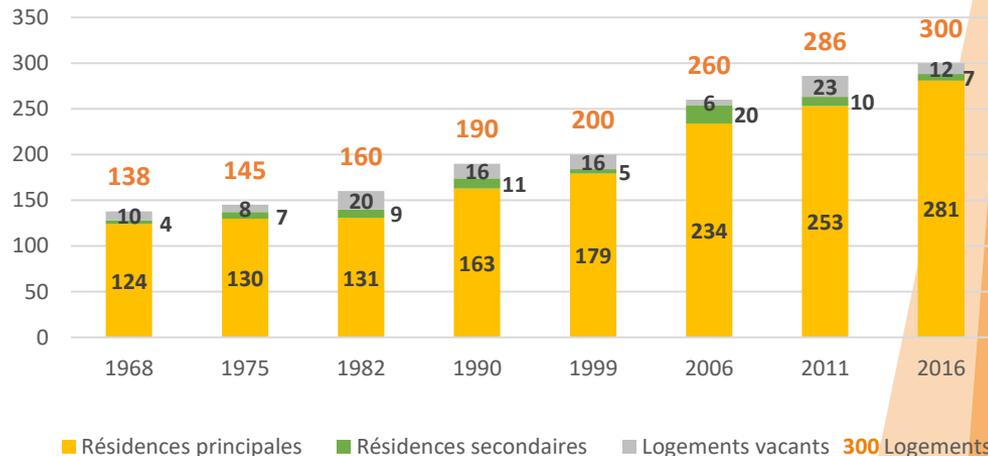
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

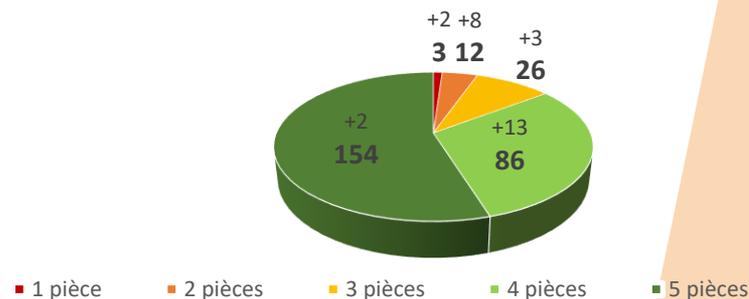


ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

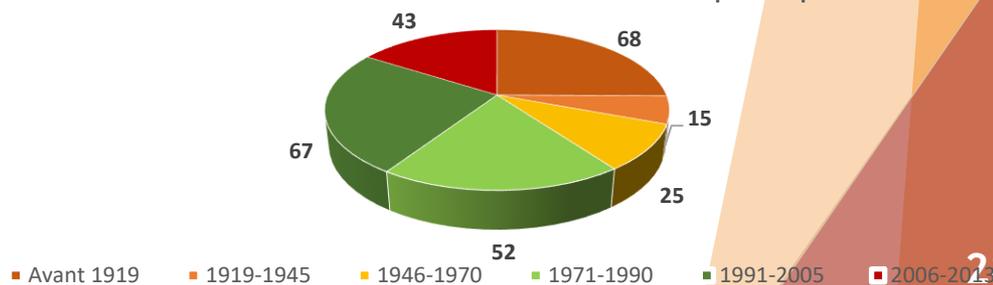
Evolution de la composition du parc de logements



Structure des résidences principales par taille et évolutions entre 2011 et 2016



Période de construction des résidences principales



# Espaces consommés entre 2007 et 2019

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

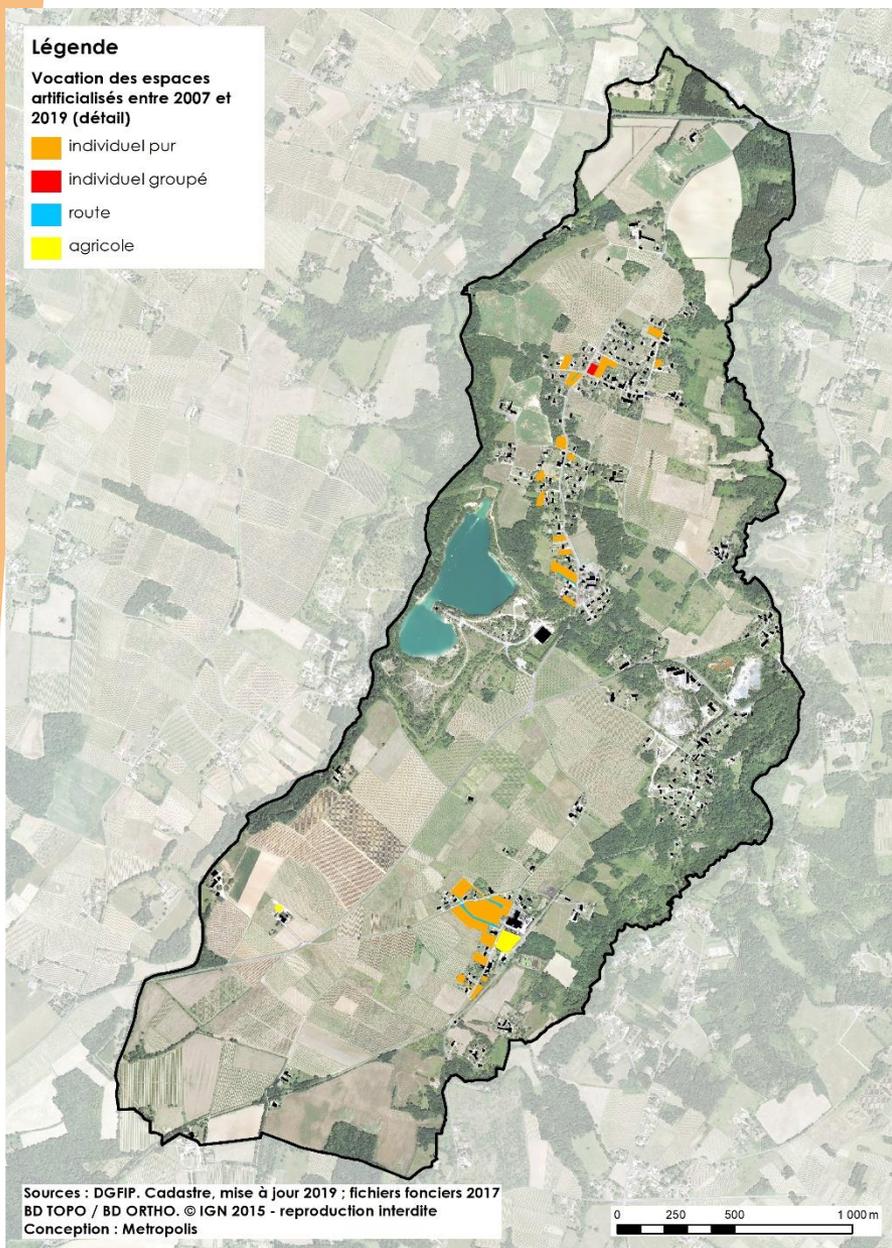
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Légende

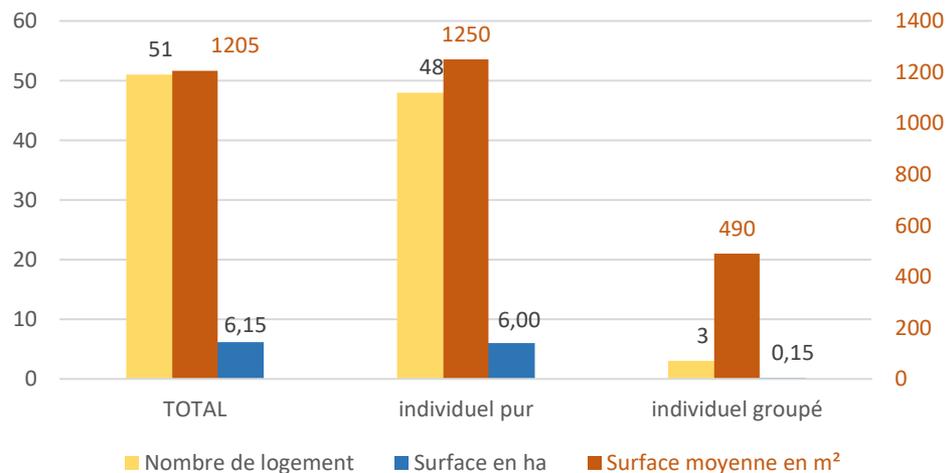
Vocation des espaces artificialisés entre 2007 et 2019 (détail)

- individuel pur
- individuel groupé
- route
- agricole



- ❑ A Espiet **51 logements neufs** ont été produits ces 10 dernières années.
- ❑ Les nouvelles constructions ont très majoritairement été en individuel pur (modèle pavillonnaire).
- ❑ La consommation moyenne est de **1205m<sup>2</sup>/habitation soit 8,3 log/ha** (hors surfaces consommée par les réseaux, voiries et équipements).

Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2007 et 2019



# Espaces consommés entre 2007 et 2019

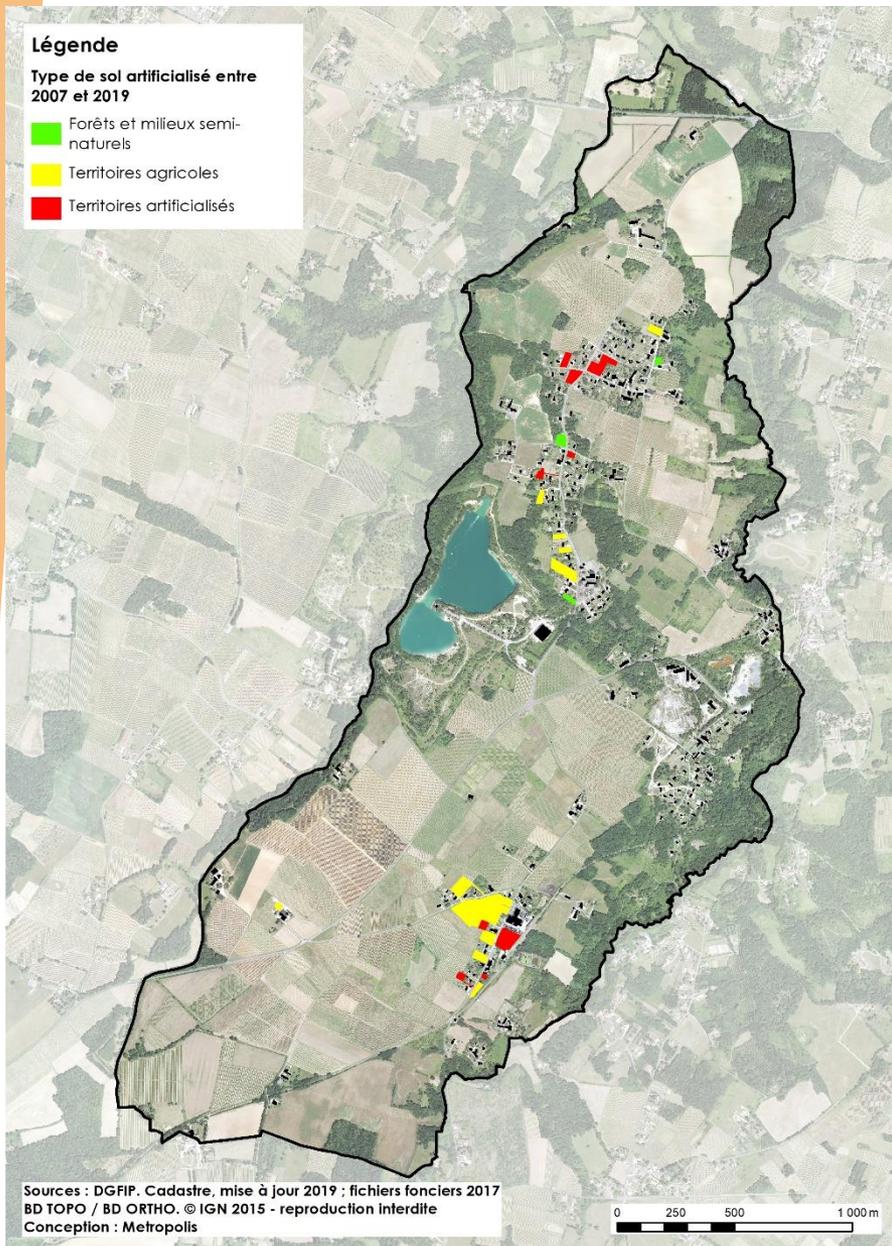
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

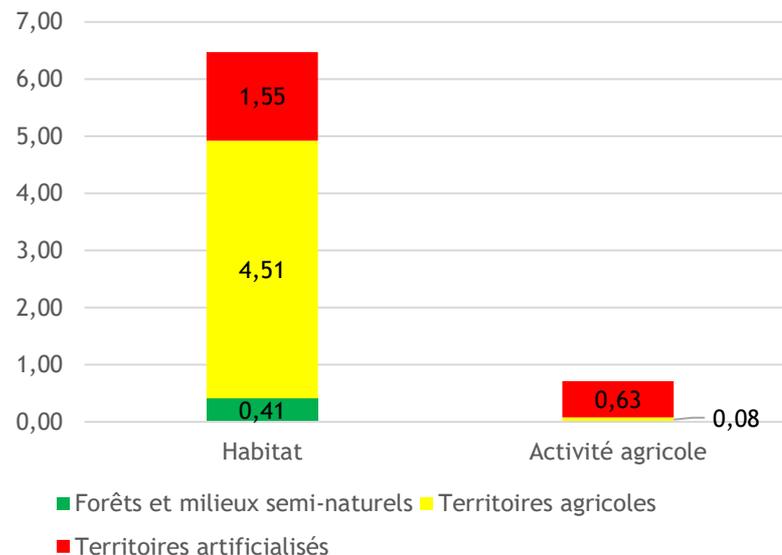
S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- Lors des 10 dernières années, ont été consommés,
- La consommation s'est faite à **70% sur des terres agricoles**
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référencée au regard du code de l'urbanisme est de **4,92 ha** (hors activité agricole et terres artificialisées)

Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019  
(en ha)



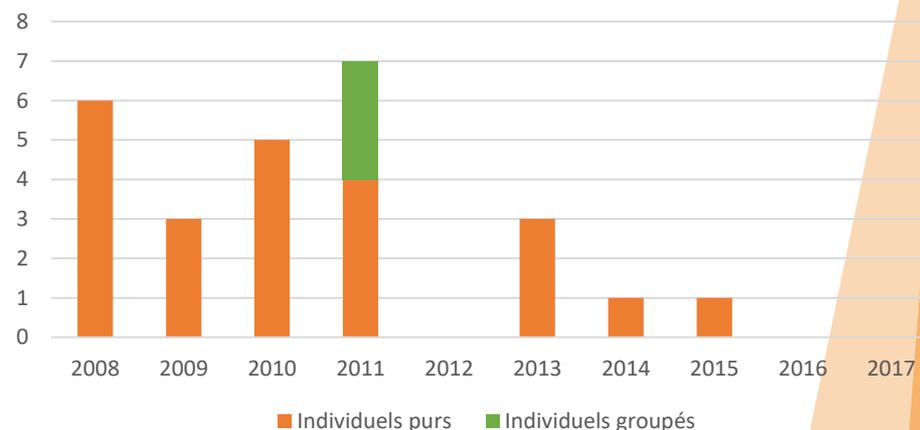
# La dynamique de construction neuve ralentie par le vieillissement du PLU...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

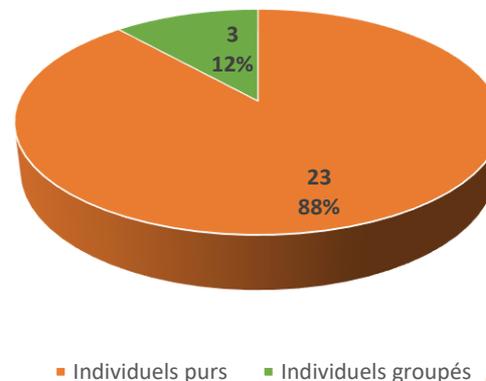
- ❑ Sur Espiet, en 10 ans, 26 logements ont été commencés dont 23 en individuel pur (une maison).
- ❑ Entre 2011 et 2016, 14 logements ont été commencés pour l'accueil de 58 habitants.
- ❑ 4 logements individuels ont été autorisés pendant l'année 2018.
- ❑ Une dynamique de production de logements neufs qui s'essouffle en lien avec la raréfaction progressive des potentialités du document d'urbanisme.

Dynamique de production de logements neufs

Source : Sitadel



Répartition par type de logements neufs commencés



# ... et la difficulté à mobiliser des espaces résiduels

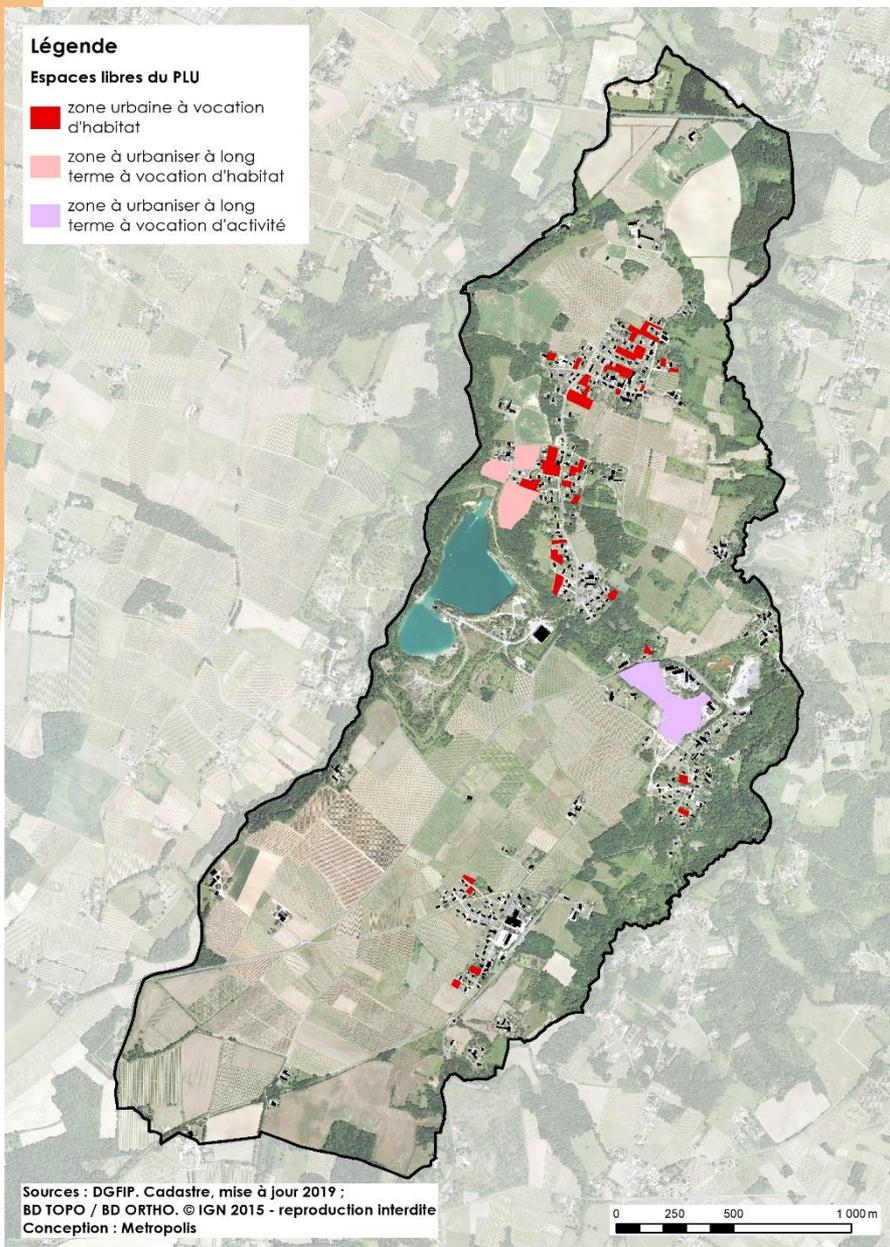
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

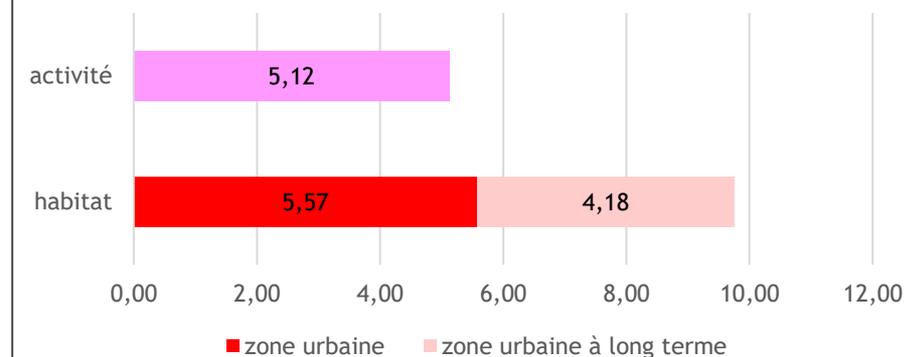
Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Espaces libres du PLU



- ❑ Le PLU compte **5,57 hectares disponibles** pour la construction de nouveaux logements (zones urbaines) : **plus de 68 logements peuvent encore être construits avec ce PLU**
- Le foncier disponible au sein des zones urbaines du PLU actuel est supérieur aux besoins de production de logements (perspectives SCOT et PLH)
- ❑ Aucune surface n'est disponible immédiatement pour l'accueil d'activités
- Le SCOT ne prévoit pas le développement de zone d'activité sur la commune

# La surexposition des zones urbaines dans les secteurs ouverts : effets sur les paysages et les conflits d'usages

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

- L'ouverture des paysages induit la **surexposition des bâtis existants**, du fait de l'absence d'intégration paysagère au niveau des lisières urbaines
- Effet de **banalisation** des entrées de villages et amoindrissement de la qualité des vues lointaines



*Vues sur les lisières urbaines au niveau des secteurs de plateau (source : METROPOLIS)*

- Quid des **conflits d'usages** entre les fonctions résidentielles et productives (ex : utilisation des produits phytopharmaceutiques)

# Dynamiques agricoles

- ❑ L'activité agricole est toujours prégnante, avec pour orientation principale la **viticulture** : dominance de la vigne sur le plateau et une agriculture plus diversifiée dans les vallées
- ❑ La SAU est de 315 hectares en 2010, elle a diminué de plus de 30% en 22 ans.
- ❑ Un nombre d'exploitations qui a aussi diminué : 5 exploitations aujourd'hui.
- ❑ 4,6 hectares de terres agricoles artificialisés entre 2007 et 2019

## Registre parcellaire graphique

★ Sièges d'exploitation

## Registre parcellaire graphique

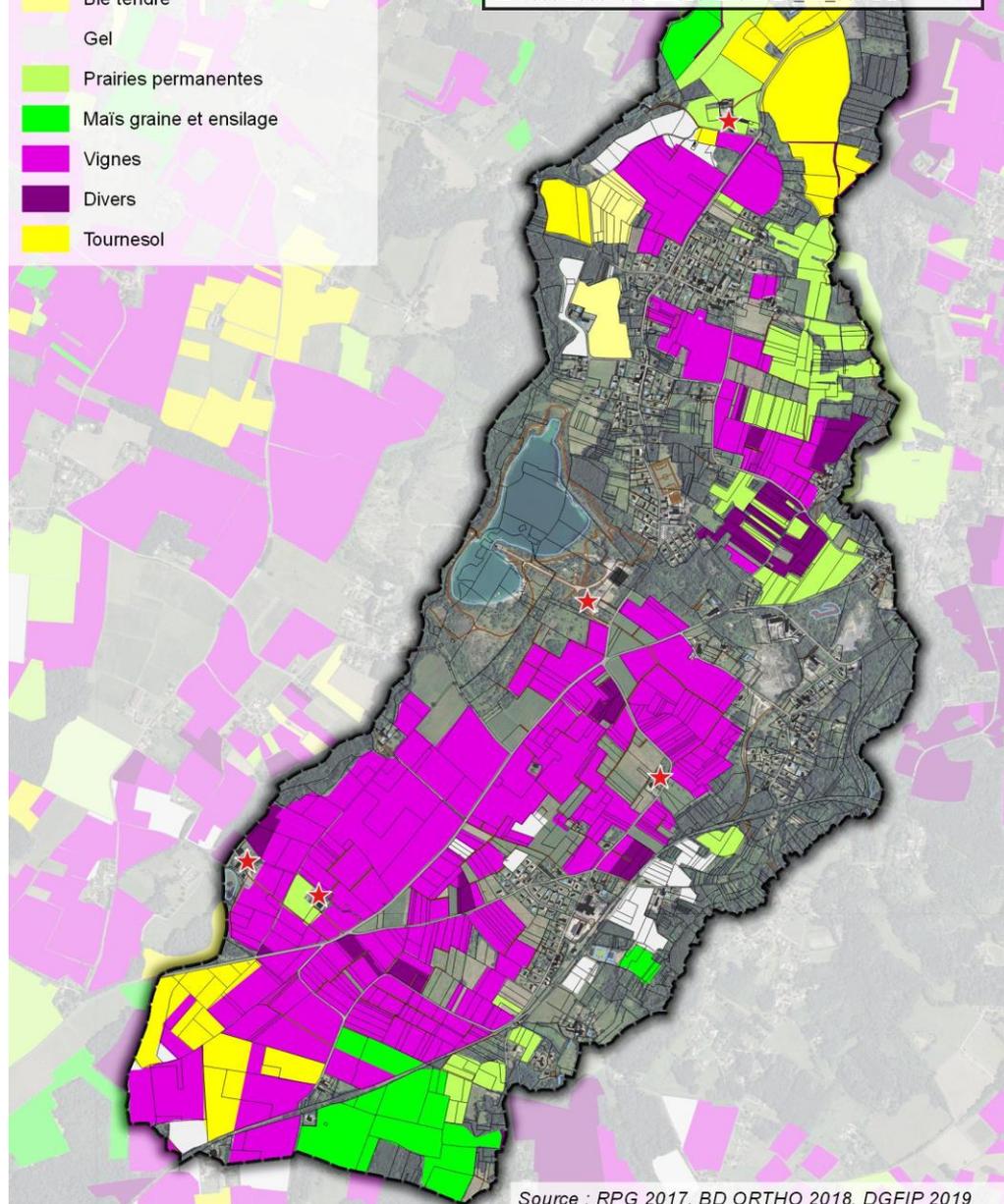
- Blé tendre
- Gel
- Prairies permanentes
- Maïs graine et ensilage
- Vignes
- Divers
- Tournesol

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



Source : RPG 2017, BD ORTHO 2018, DGFIP 2019  
Réalisation : Métropolis, Février 2020

# Une richesse agricole : la viticulture

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

S<sup>2</sup>LO

Publié le

(AOC)

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

## Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) hors zones urbanisées

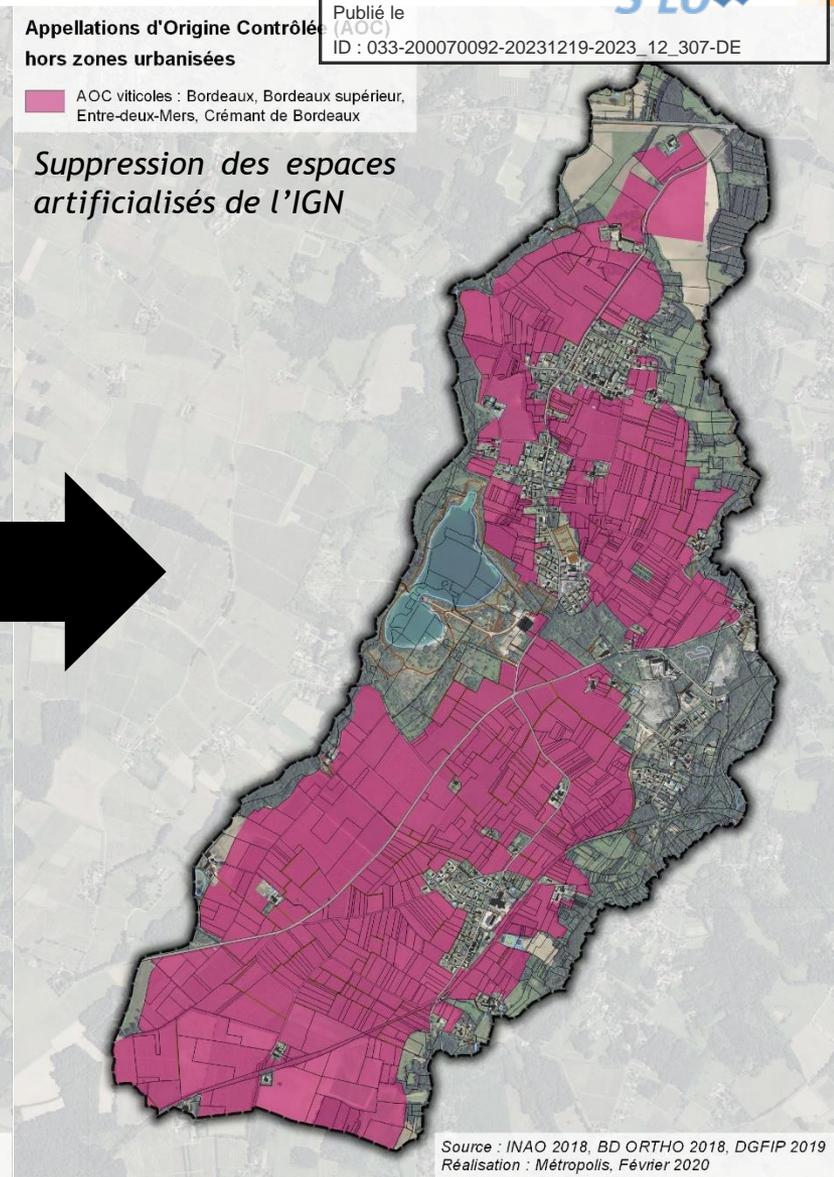
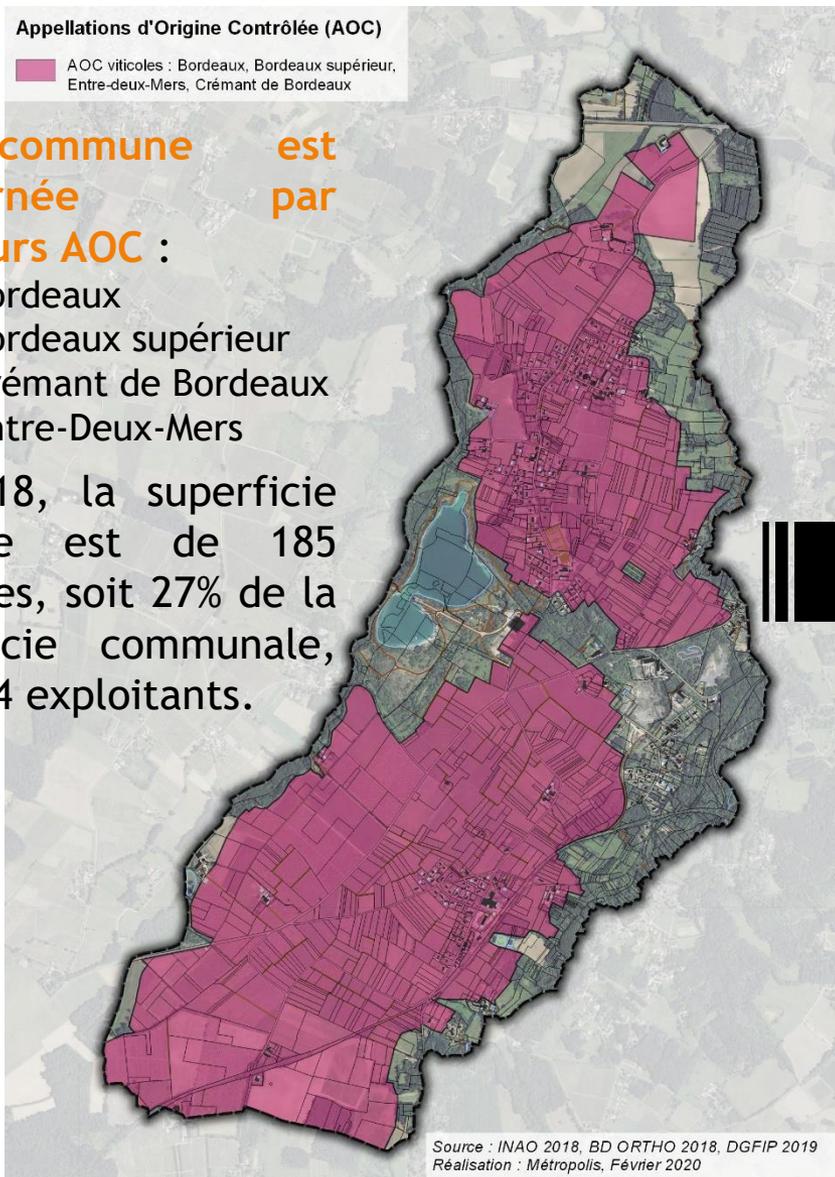
AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

*Suppression des espaces artificialisés de l'IGN*

La commune est concernée par plusieurs AOC :

- Bordeaux
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux
- Entre-Deux-Mers

En 2018, la superficie plantée est de 185 hectares, soit 27% de la superficie communale, pour 14 exploitants.



Des superficies en AOC déjà urbanisées : une superficie à reconsidérer

La superficie agricole utile en AOC est de 379 hectares

# Rappel des zonages du patrimoine naturel

**Pas de site Natura 2000** répertorié sur le périmètre communal (ni sur les communes limitrophes, à l'exception de La Sauve : site du Gestas)

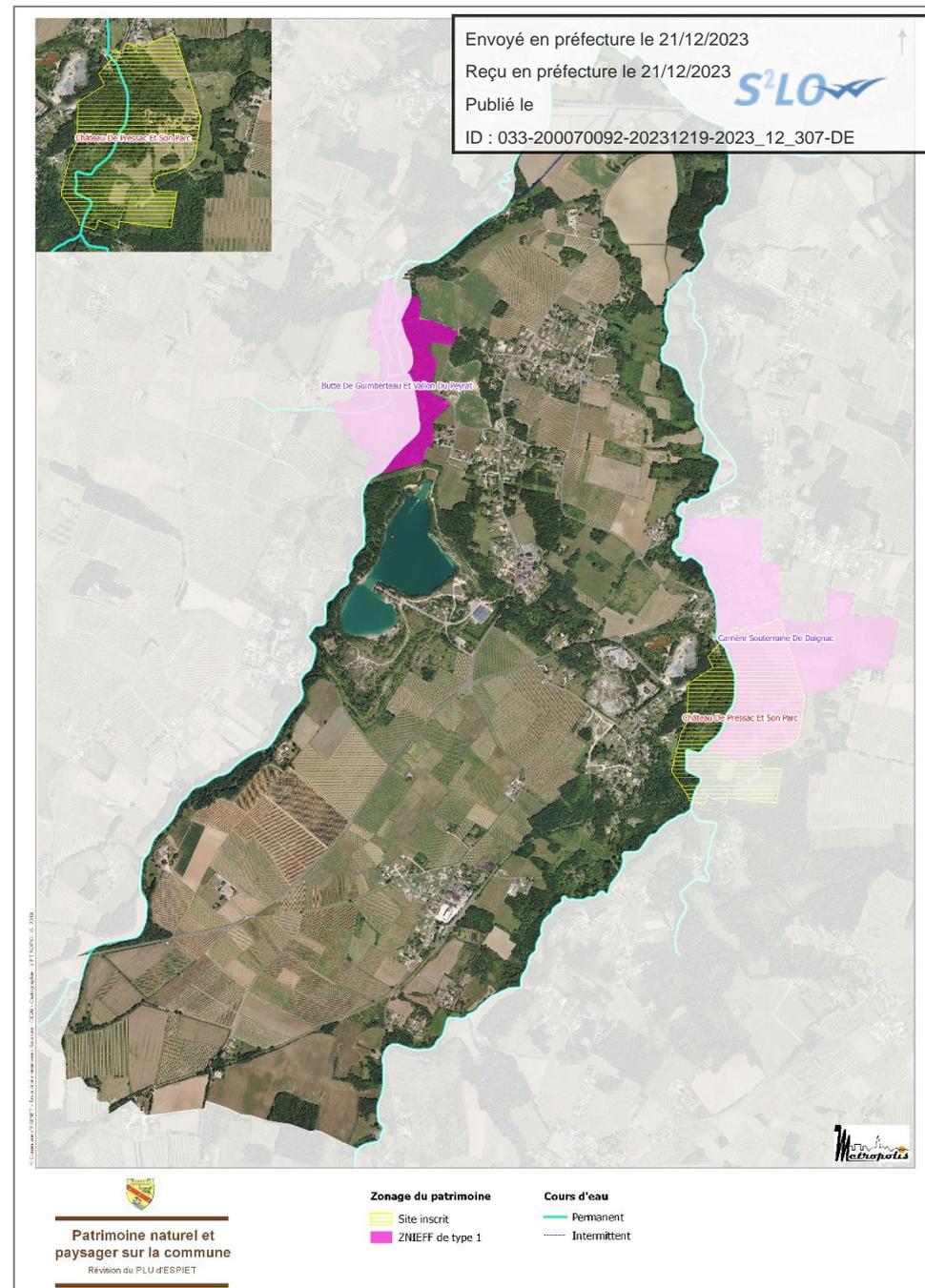
**Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1** est répertoriée sur le territoire :

## 1. La butte de Guimberteau et vallon du Peyrat

- **ESPIET**, Saint-Quentin-de-Baron, Camiac-et-Saint-Denis.

## 👉 Carrière souterraine de Dagnac

- Jouxte le territoire à l'Est (commune de Dagnac)



# La Trame Verte et Bleue : introduite par la Loi Grenelle 2

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement et porte l'ambition **d'enrayer le déclin de la biodiversité** à travers la préservation de continuités écologiques.

- ↪ Permettre aux **espèces** animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire...
- ↪ Permettre aux **écosystèmes** de continuer à rendre leurs services à l'homme :
  - 70% des **productions agricoles** (arbres fruitiers, légumes... et grandes cultures) dépendant de la pollinisation par les insectes ;
  - les zones humides permettent de **maîtriser les phénomènes de crues** et d'assurer un **soutien aux cours d'eau** en période d'étiage (rôle dans la régulation hydraulique) ;
  - les espaces forestiers sont le support d'activités touristiques et récréatives ;
  - ...

La loi Grenelle II impose ainsi « la préservation et la restauration des continuités écologiques » dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.



[Vidéo sur la Trame Verte et Bleue](#)  
(Source : UR CAUE)



# ... et de sous-trames

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

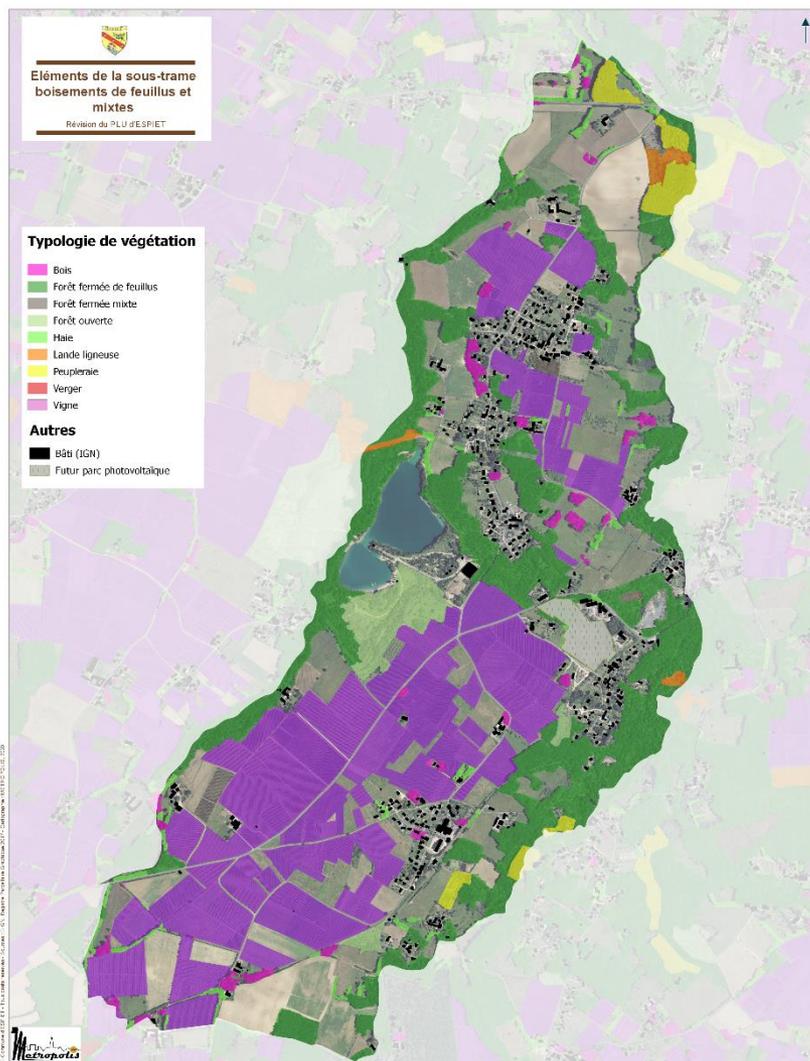
Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

La Trame Verte et Bleue résulte d'un croisement de plusieurs sous-tr

- Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un **même type de milieu** (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés.



Lorsque les sous-trames sont caractéristiques du territoire, des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** sont identifiés pour chacune d'entre elles.



Exemples des sous-trames identifiées en Aquitaine

# Éléments de compréhension

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

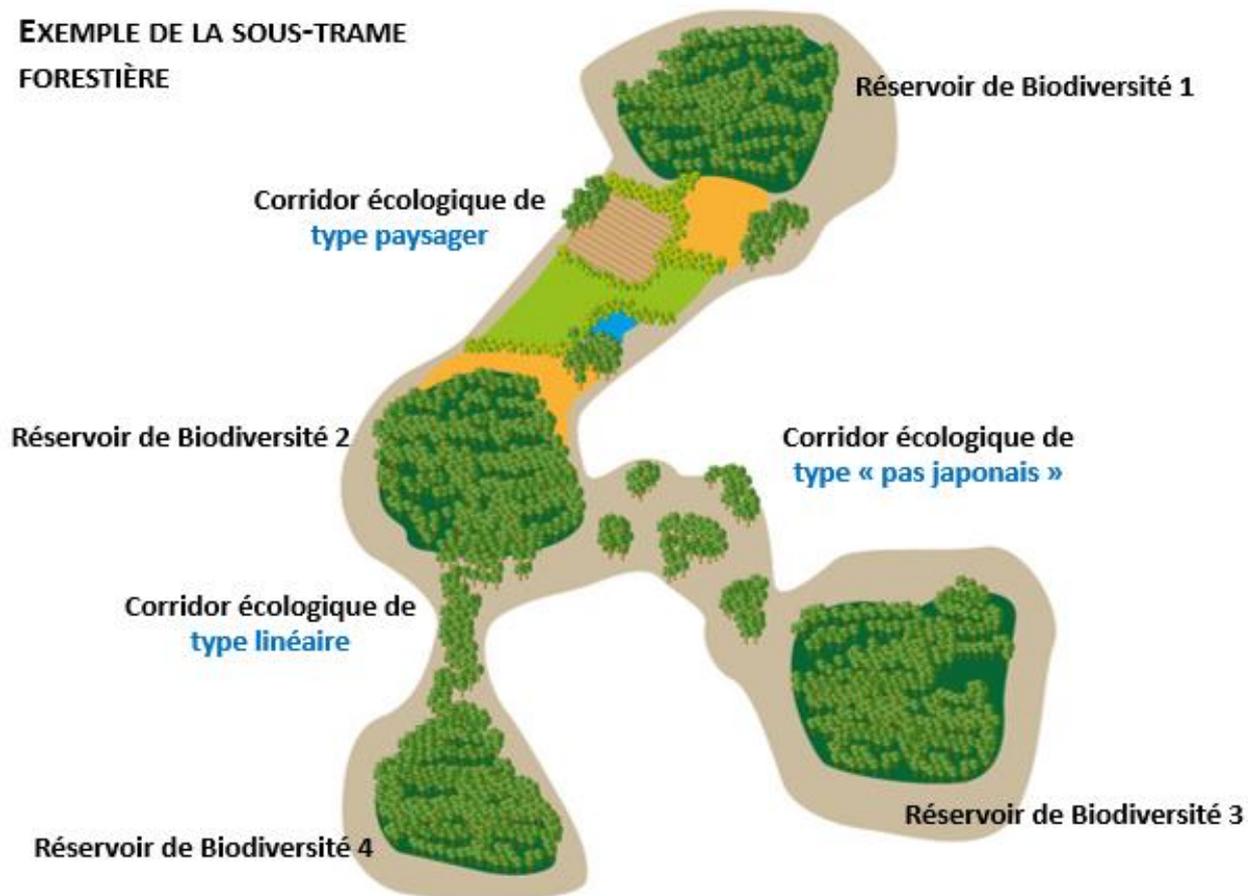
Réservoirs de biodiversité (RB) :  
espaces dans lesquels la

biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos)

**Corridors écologiques (CE)** : ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

- **Le corridor exprime le flux potentiellement le plus important car le déplacement entre RB est « facile » (théorie du moindre coût).**

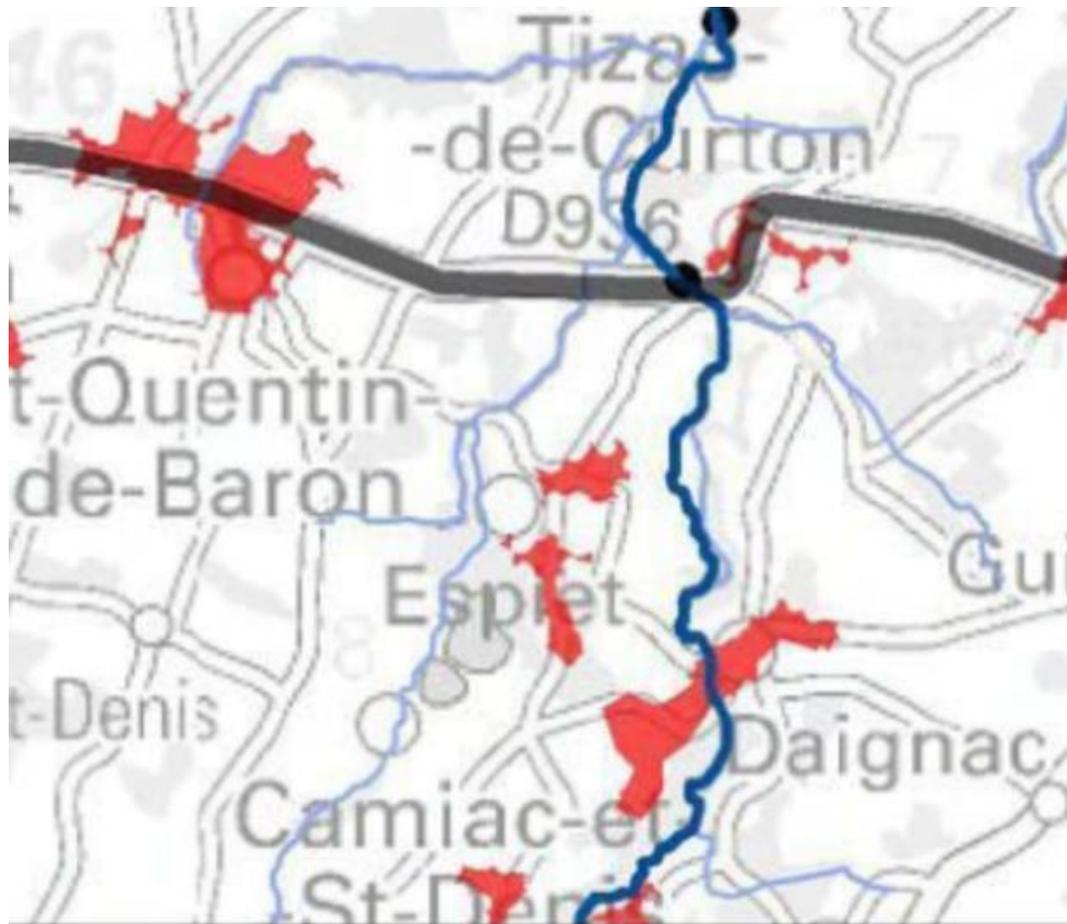
EXEMPLE DE LA SOUS-TRAME FORESTIÈRE



**Objectif global de la mise en œuvre de la TVB sur le territoire : éviter la fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques**

➔ N'a pas pour corollaire la modification des pratiques agricoles!

# De l'échelle régionale...



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



De l'ex-SRCE Aquitaine, il faut retenir :

- ✓ **Pas de réservoir de biodiversité** de la Trame Verte stricte, **ni de corridor** écologique, sur la commune de Espiet
- ✓ **La Canedonne et le ruisseau de Trousse-Paille** sont identifiés en qualité de cours d'eau de la **Trame Bleue aquatique stricte**

# ...à l'échelle SCOT...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

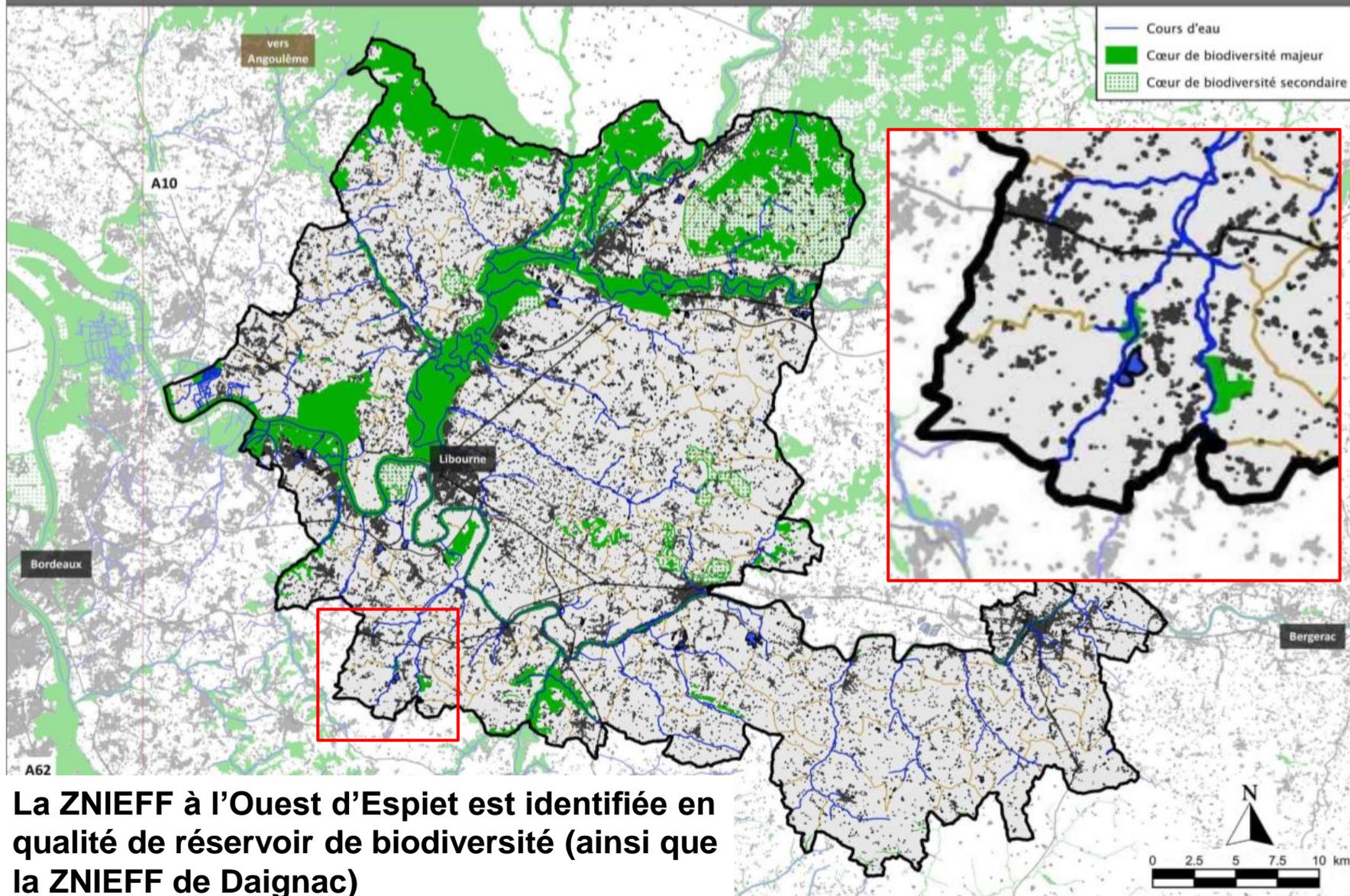
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## CARTE DE LOCALISATION DES CŒURS DE BIODIVERSITÉ



La ZNIEFF à l'Ouest d'Espiet est identifiée en qualité de réservoir de biodiversité (ainsi que la ZNIEFF de Daignac)

# ...à l'échelle SCOT...

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

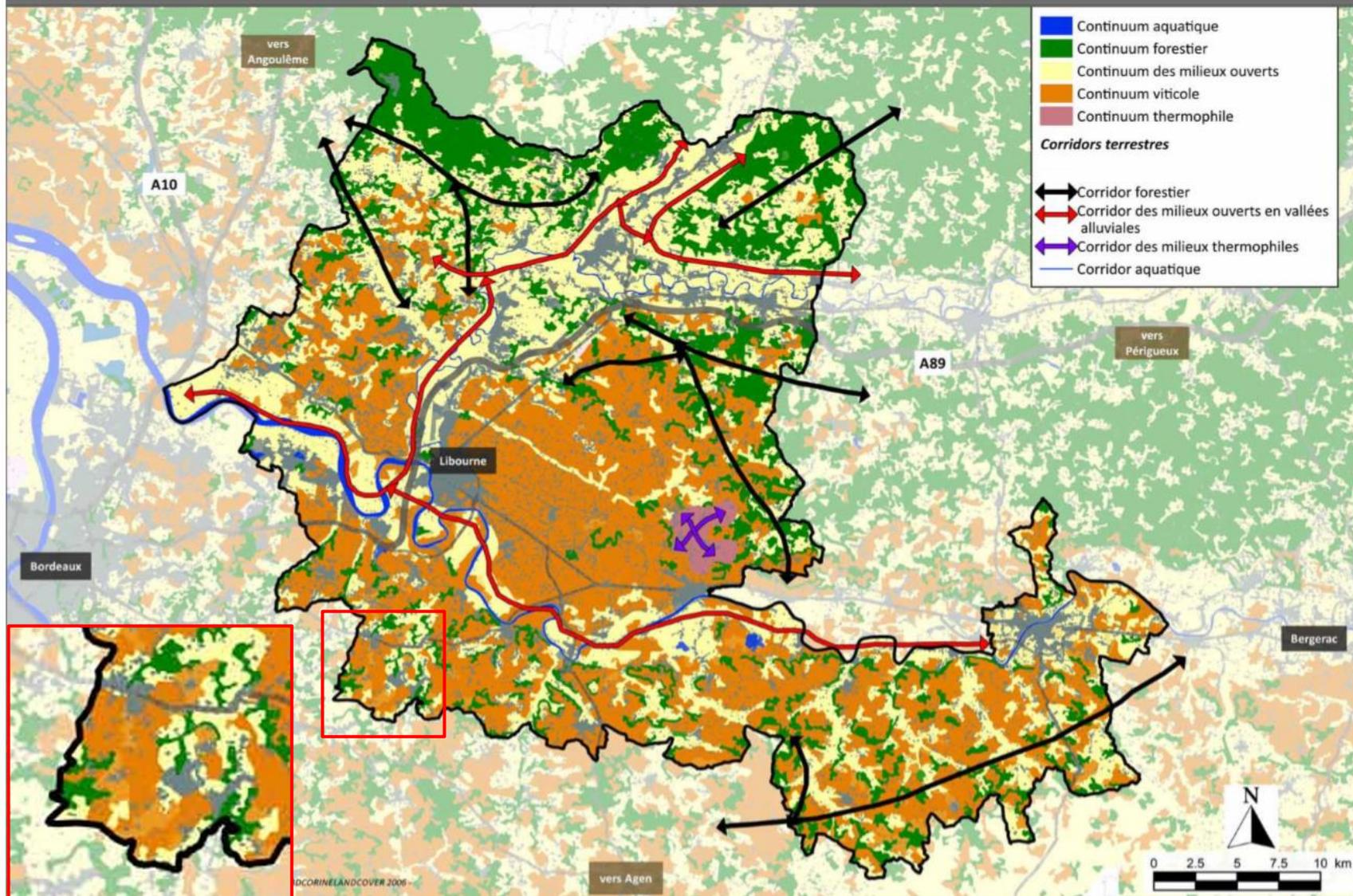
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## CARTE DE LOCALISATION DES CONTINUUMS ÉCOLOGIQUES



# ...puis à celle de la commune d'Espiet

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

## Légende

- Tissu urbain dense
- Tissu urbain individuel groupé
- Espace urbain individuel diffus
- Sièges d'exploitations agricoles, batiments agricoles isolés
- Habitat touristique spécifique
- Emprises industrielles
- Cimetières
- Emprises scolaires et/ou universitaires
- Autres emprises publiques
- Axes routiers principaux, espaces associés
- Parkings et principales places publiques
- Décharges
- Chantiers
- Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
- Stades, équipements sportifs et équipements de loisir
- Cultures annuelles
- Cultures florales et légumières
- Vignobles
- Vergers et petits fruits
- Prairies
- Espaces agricoles en friche
- Forêts de feuillus
- Forêts mélangées
- Landes et broussailles
- Plans d'eau artificiels

## Registre Parcellaire Graphique

Révision du PLU d'ESPIET

## Typologie de la culture

Année 2017

- Bordure de champ
- bande tampon
- Blé tendre hiver
- Jachère de 5 ans ou moins
- Jachère de 6 ans ou plus
- Mais
- Prairie permanente - herbe dominante
- Restructuration du vignoble
- surface boisée sur une ancienne terre agricole
- Surface agricole temporaire non exploitée
- Taillis à courte rotation
- Tournesol
- Truffière
- Vigne : raisin de cuve

## Autres

- Bâti (IGN)
- Futur parc photovoltaïque

Sources : DGFIP, Cadastre, mise à jour 2019 ; OCS 2015  
BD ORTHO. © IGN 2015 - reproduction interdite  
Conception : Metropolis

0 250 500 1 000 m

Document diffusé en vertu de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie publique (L2131)

Metropolis

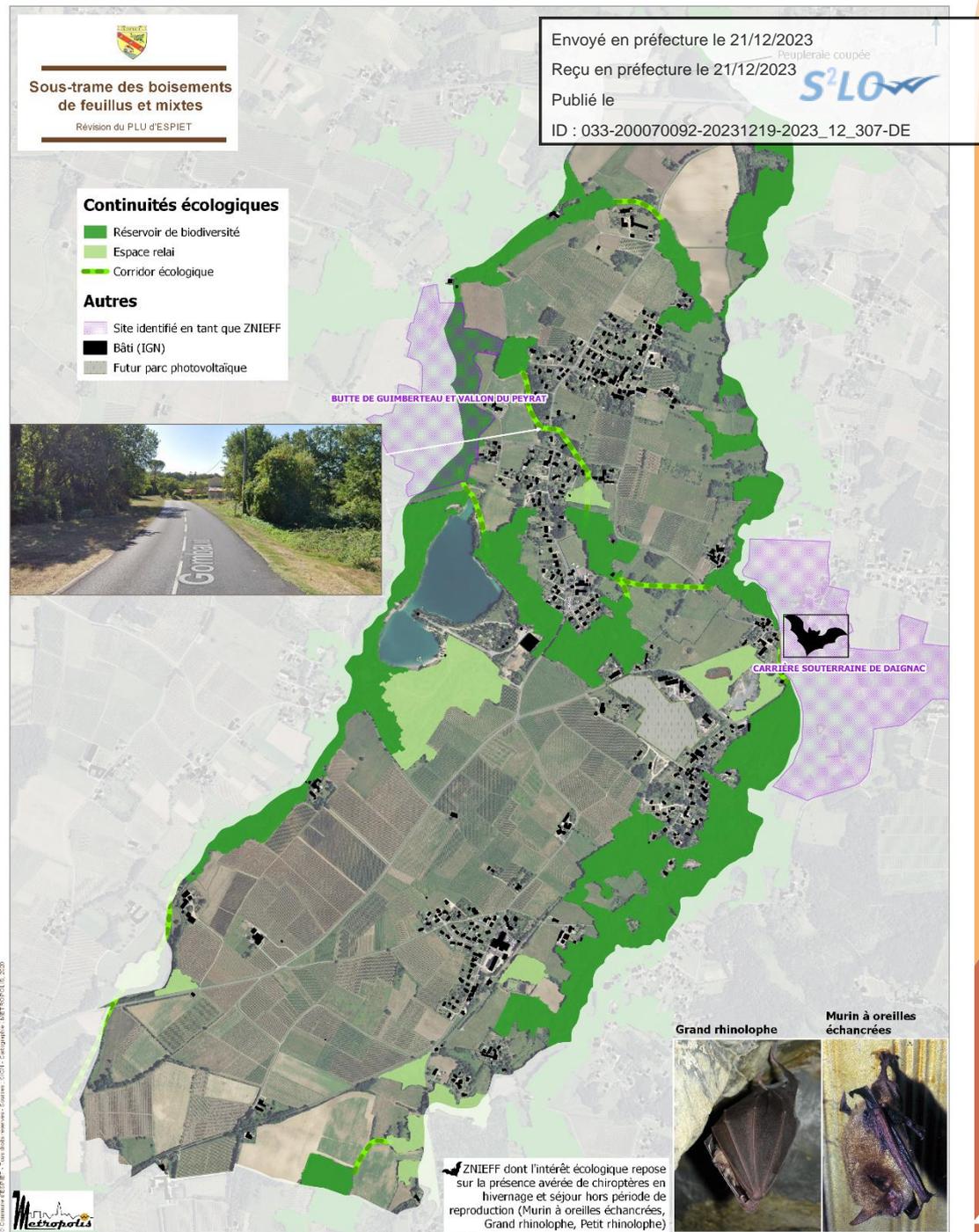
# ...puis à celle de la commune d'Espiet

Des boisements dans le centre de la commune qui contribuent à la connexion écologique entre les vallées de la Canedonne/Trousse Paille à l'Est et du ruisseau de Camiac à l'Ouest

➔ Intérêt pour la préservation des populations de chiroptères localement (chasse, déplacement des individus...), et plus largement pour les espèces faunistiques inféodées aux milieux boisés (avifaune, coléoptères...)



Vue sur les boisements/ Secteur Eglise (METROPOLIS)



# ...puis à celle de la commune d'Espiet

## Contexte d'insertion du corridor écologique au niveau du bourg

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LOW



Image Google Street View de  
Septembre 2019

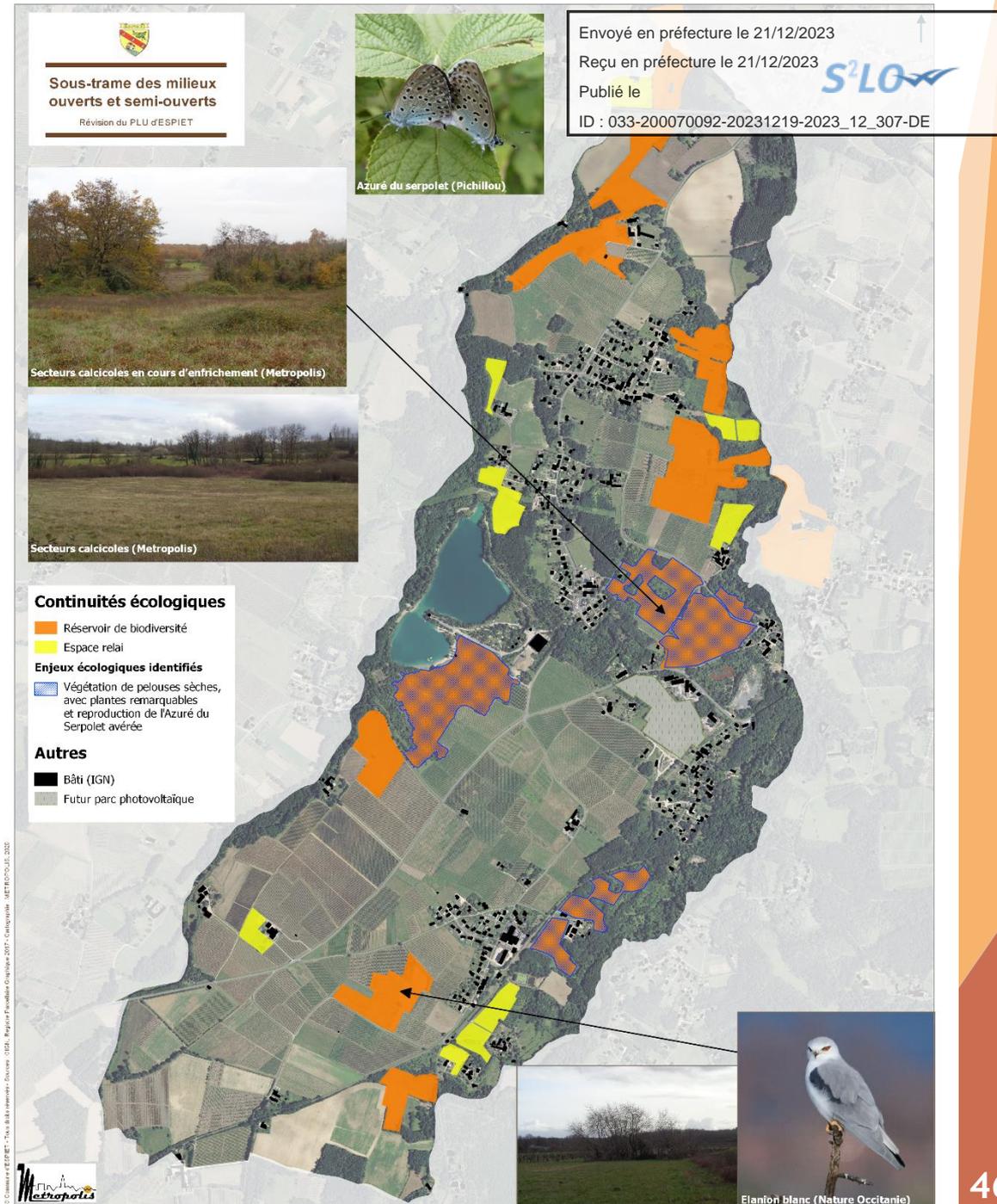
# ...puis à celle de la commune d'Espiet

Des milieux ouverts et semi-ouverts dont l'intérêt repose notamment sur la présence de

- **Prairies permanentes**, évoluant à proximité d'ensembles boisés
- Milieux permettant l'accueil de **l'Azuré du serpolet** (reproduction avérée), à la faveur de conditions écologiques propices (secteurs calcicoles)

Lors des investigations de terrain par Eliomys, **l'Elanion blanc** a été observé (en phase d'expansion dans le Sud-Ouest)

- Habitats de prédilection : espaces ouverts, friches, champs cultivés, prairies...



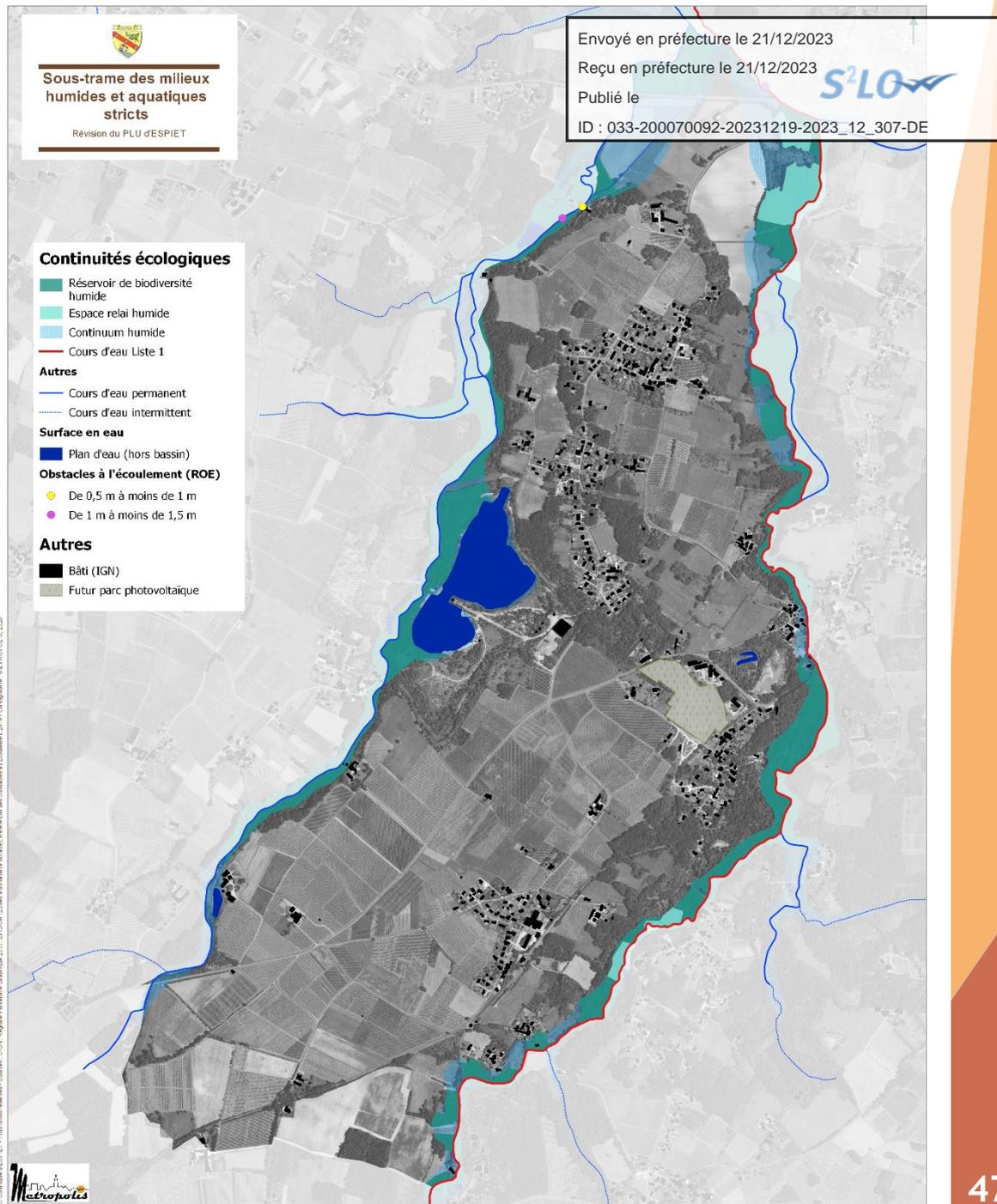
# ...puis à celle de la commune d'Espiet

Des milieux humides globalement peu représentés, du fait notamment d'un relief qui ne permet pas de larges fonds de vallées

Les boisements naturels constituent les éléments les plus prégnants de la sous-trame humide.



© Commune d'ESPJET - Tous droits réservés - Sources : IGN, Négocier Purvalain, Qualit'at 2117, EDOU, Zonage d'habitats naturels, Répertoire des Obstacles à l'Écoulement 2019, Cartographie : METROPOLIS, 2020





1

Rappel du  
contexte général  
et des grandes  
étapes de la  
révision du PLU

2

Présentation de  
quelques notions  
à traiter dans le  
PLU

3

Présentation  
d'une synthèse du  
diagnostic

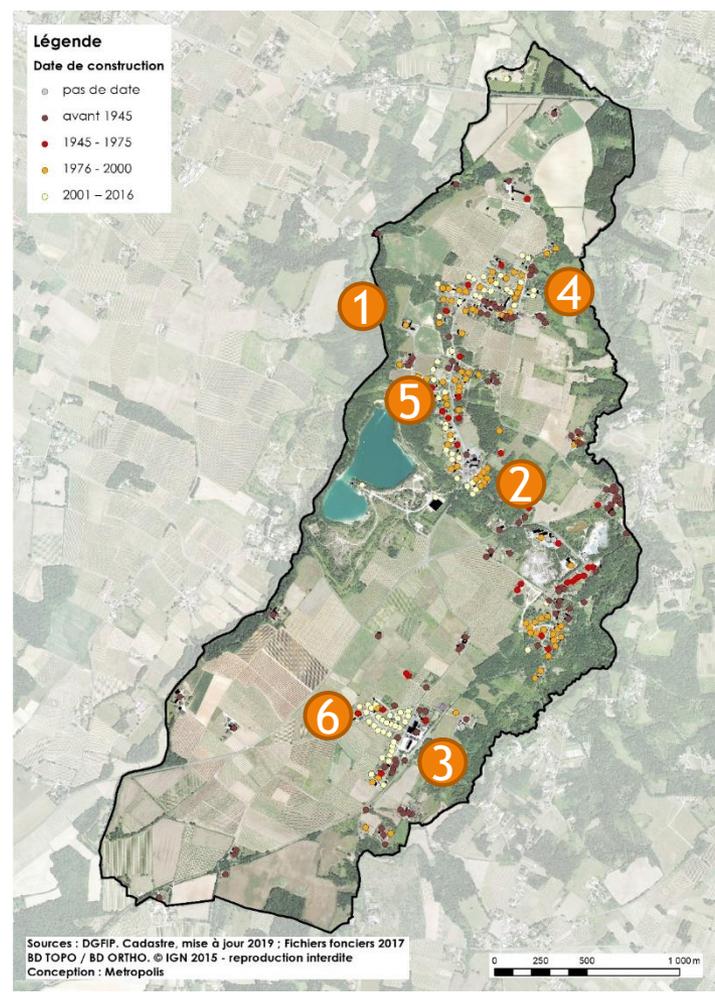
4

Quelles  
perspectives de  
développement ?

# Espiet : quelles évolutions possibles ?

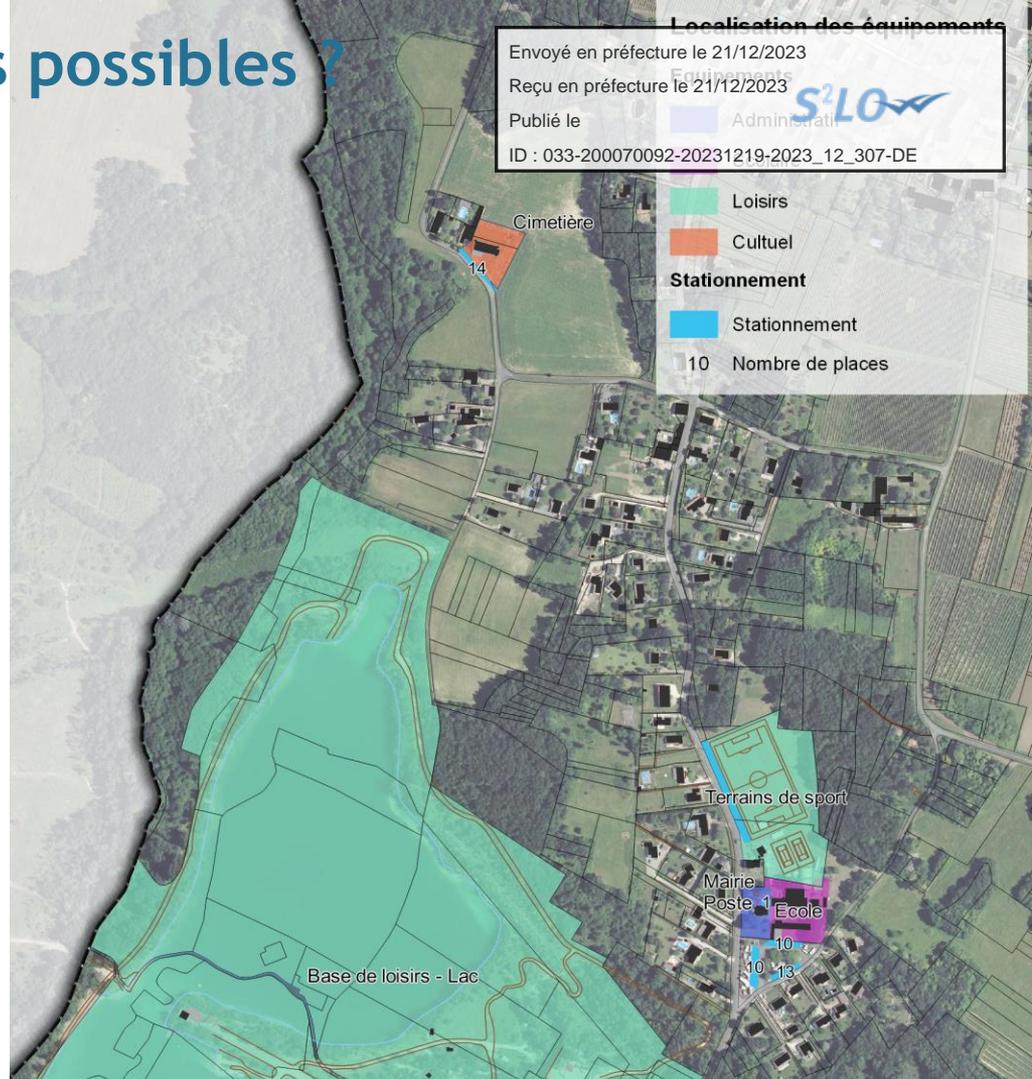
- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# Espiet : quelles évolutions possibles ?

- ❑ Des équipements multipolarisés, contribuant que partiellement à marquer une centralité :
  - Le **bourg historique** où se trouve l'église et le cimetière,
  - Le **bourg administratif** où se trouve la mairie, la poste, l'école et les équipements sportifs,
  - La **base de loisirs du lac**,
  - Une **gare** existait, au hameau Sérigneau, au sud de la commune.
- ❑ Une école en RPI avec des effectifs scolaires stables depuis 2015



# Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

**En 2018**, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

**En 2018**, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

**En 2018**, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m<sup>3</sup>**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m<sup>3</sup>**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

**La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.**



# Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



□ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de Développement** approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.

- Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
- Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
- La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

# Perspectives d'accueil de la population

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2016	2006-2016	2011-2016
Espiet	2,261	1,736	1,562
CA du Libournais	1,26	1,14	0,86
Gironde	1,16	1,18	1,37
SCOT	0,92		

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot
		1,50%	1,75%	2,25%	0,92%
Date d'Arrêt N	2020	828	828	828	828
N+1	2021	840	842	846	835
N+2	2022	853	857	865	843
N+3	2023	866	872	885	851
N+4	2024	879	887	905	859
N+5	2025	892	903	925	867
N+6	2026	905	919	946	875
N+7	2027	919	935	967	883
N+8	2028	932	951	989	891
N+9	2029	946	968	1011	899
N+10	2030	961	985	1034	907
N+11	2031	975	1002	1057	915
N+12	2032	990	1019	1081	924
<b>Habitants supplémentaires</b>		<b>162</b>	<b>192</b>	<b>253</b>	<b>96</b>

# Logements à mettre sur le marché

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	<b>1,50%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,92%</b>	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>60</b>

## La mise sur le marché de logements peut résulter :

- De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
- De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
- De la reprise de logements vacants,
- Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...devenant des logements)

# Perspective de consommation foncière sous SRADDET

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
 Reçu en préfecture le 21/12/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## ➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	<b>1,50%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,92%</b>	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>60</b>
Consommation foncière 2007-2016	<b>7,19 ha</b>				
Consommation possible selon le SRADDET adopté ( <b>objectif : réduire de 50% la consommation d'espace</b> )	<b>3,6 ha</b>				
<b>Densité</b>	<b>22 log/ha</b>	<b>25 log/ha</b>	<b>32 log/ha</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>17 log/ha</b>

- ❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces
  - **7,19 hectares** ont été consommés entre 2007 et 2016
  - **3,6 hectares maximum pourront être prévus à l'urbanisation dont 2,5 maximum en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
  - Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH de **15 à 17 logements/hectares** (densité moyenne des 10 dernières années : 8,3)
  
- ❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

**Merci de votre attention**

**Prochaine étape :**

**Présentation du Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables,**

**le 1<sup>er</sup> juillet 2021 à 19H.**

# Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 09 juin 2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

**Nombre de participants : 14**

Pendant et à l'issue de la présentation des éléments de diagnostic et les enjeux relatifs à la révision du PLU, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Y a-t-il des objectifs en nombre d'habitants à atteindre, et donc de réalisation de logements ?**  
→ A l'appui d'une diapositive, il est effectivement rappelé que plusieurs documents de portée supérieure établissent une programmation potentielle de logements pour les années à venir, dans une démarche de cohérence territoriale. Il s'agit aussi bien du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais, que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais.
- **Y a-t-il des objectifs de modération de la consommation des espaces ?**  
→ Oui, le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU devra fixer des objectifs chiffrés, en s'appuyant notamment sur les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables de Nouvelle Aquitaine (SRADDET) et sur le SCoT du Grand Libournais.

- **Quelle est la surface communale impactée par le Plan de Prévention de Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) ?**  
→ Il est répondu qu'environ 45 ha sont aujourd'hui impactés réglementairement par le PPRMT.  
→ Néanmoins, l'état des lieux n'est pas totalement à jour et d'autres espaces sont probablement impactés dans les faits. L'école est par exemple concernée.
- **Compte-tenu du mode de développement de l'urbanisation sur la commune, quel sera l'avenir des différents hameaux ?**  
→ Le Plan Local d'Urbanisme se doit de proposer une stratégie cohérente et soutenable sur le long terme. Au regard des enjeux contemporains et à venir, il est probable qu'une plus grande rigueur soit nécessaire pour adapter le projet urbain communal aux nombreuses contraintes existantes, qu'elles soient réglementaires ou physiques.  
→ L'important est de définir le cadre de vie attendu à Espiet pour les prochaines années.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# ESPIET

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique  
1<sup>er</sup> juillet 2021

# Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



1

Rappel du contexte  
général pour construire le  
projet

2

Présenter les alternatives  
proposées

3

Présenter le Projet d'  
Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)

# Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



1

Rappel du contexte  
général pour construire le  
projet

2

Présenter les alternatives  
proposées

3

Présenter le Projet d'  
Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)

## Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, **l'équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

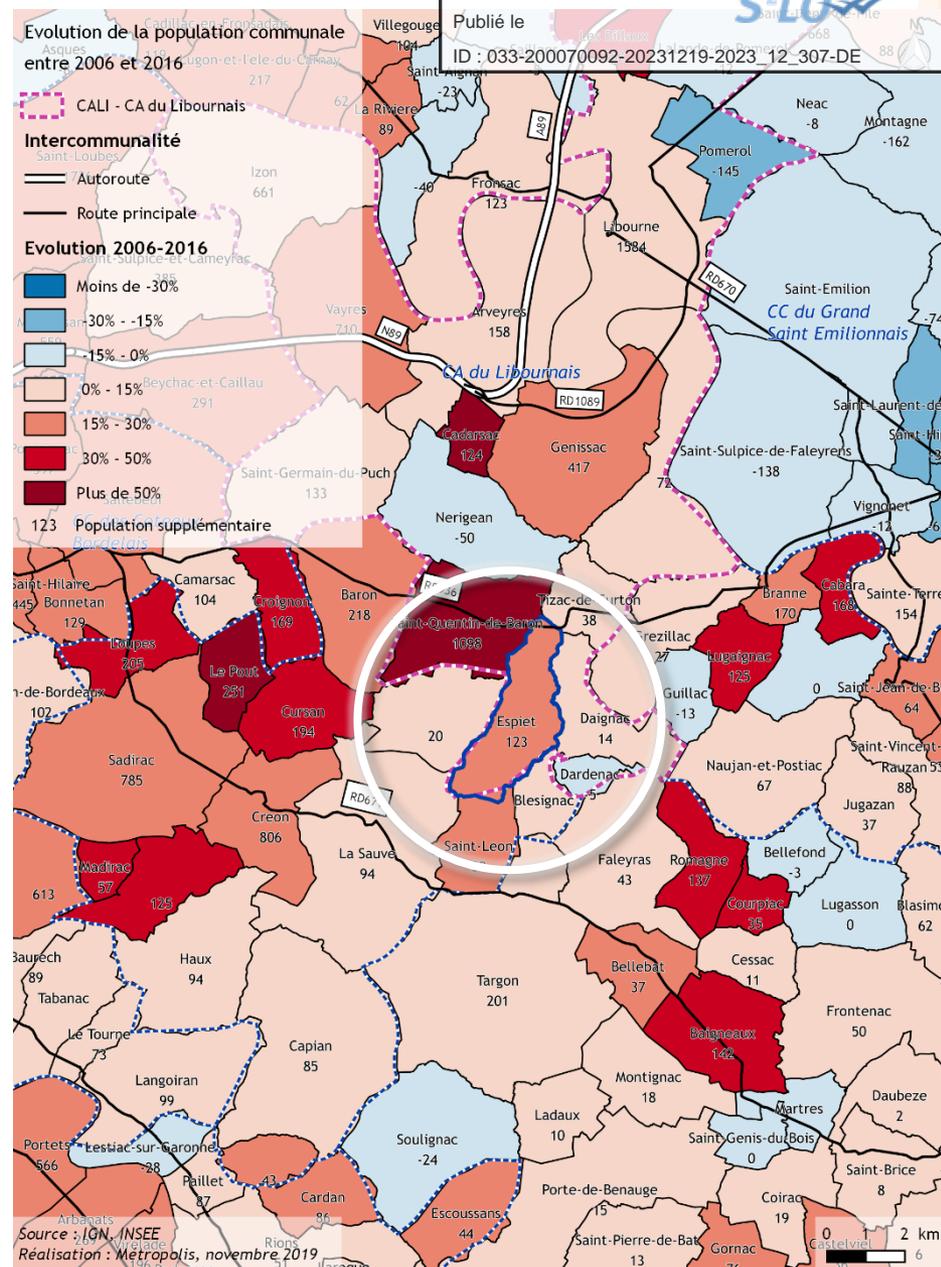
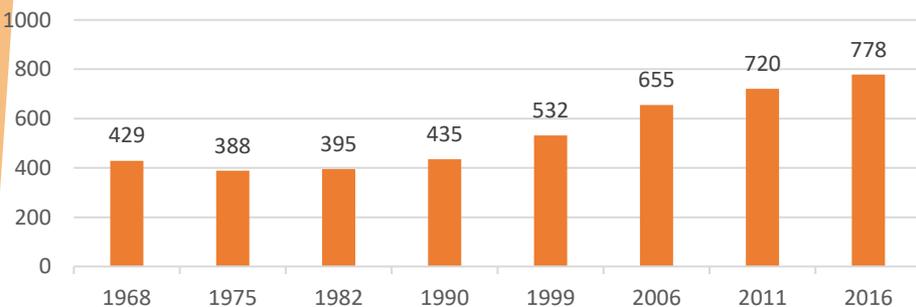
Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelle ».

# Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a **doublé** depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

Evolution de la population



# Espaces consommés entre 2007 et 2019

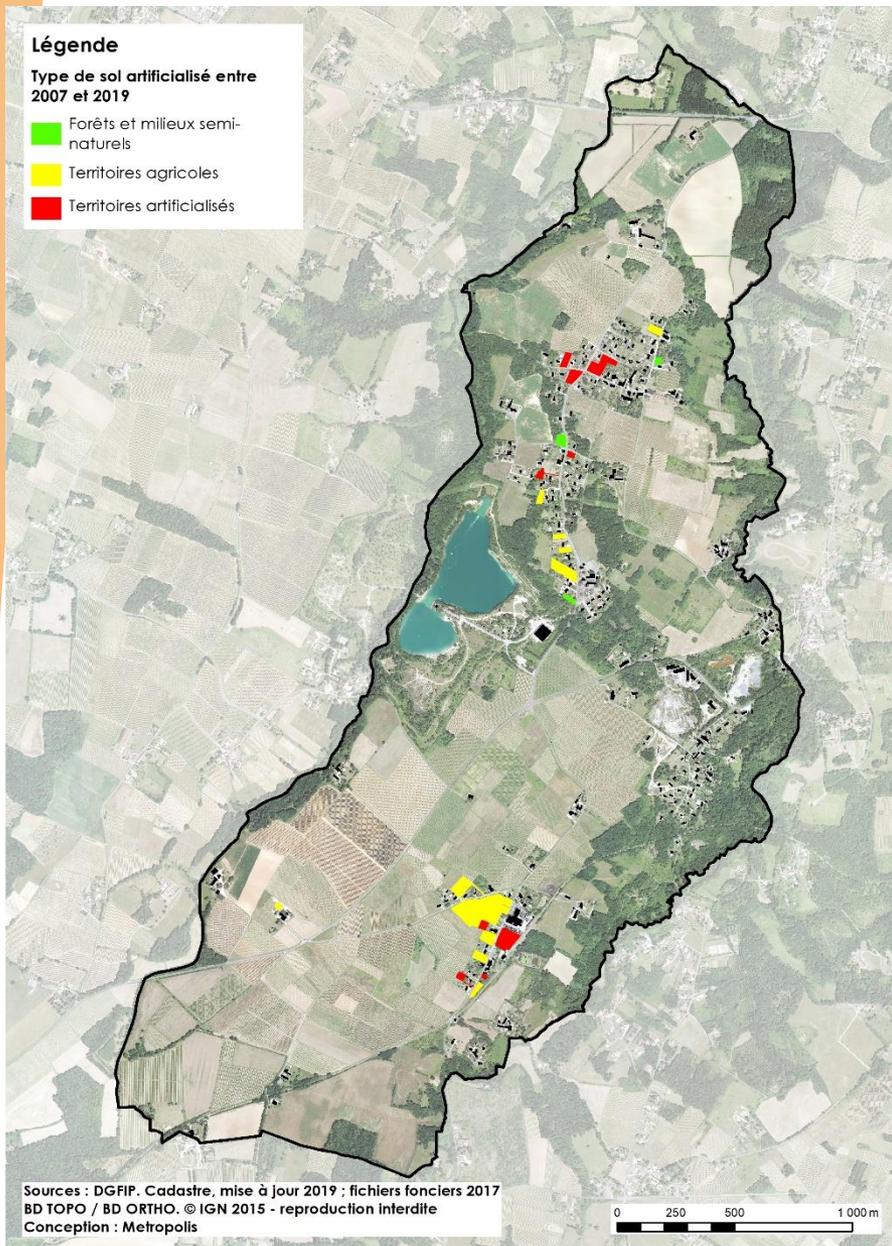
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

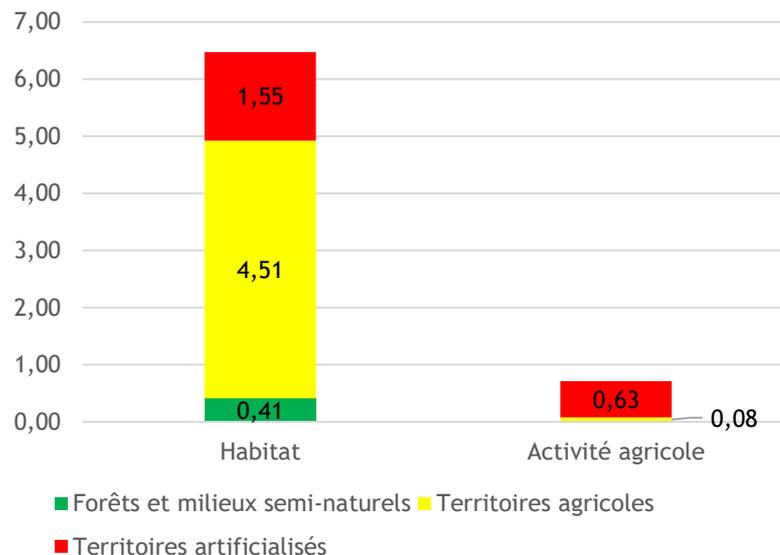
S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- Lors des 10 dernières années, ont été consommés,
- La consommation s'est faite à **70% sur des terres agricoles**
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référencée au regard du code de l'urbanisme est de **4,92 ha** (hors activité agricole et terres artificialisées)

Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019  
(en ha)



# Une richesse agricole : la viticulture

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

S<sup>2</sup>LO

Publié le

(AOC)

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

## Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) hors zones urbanisées

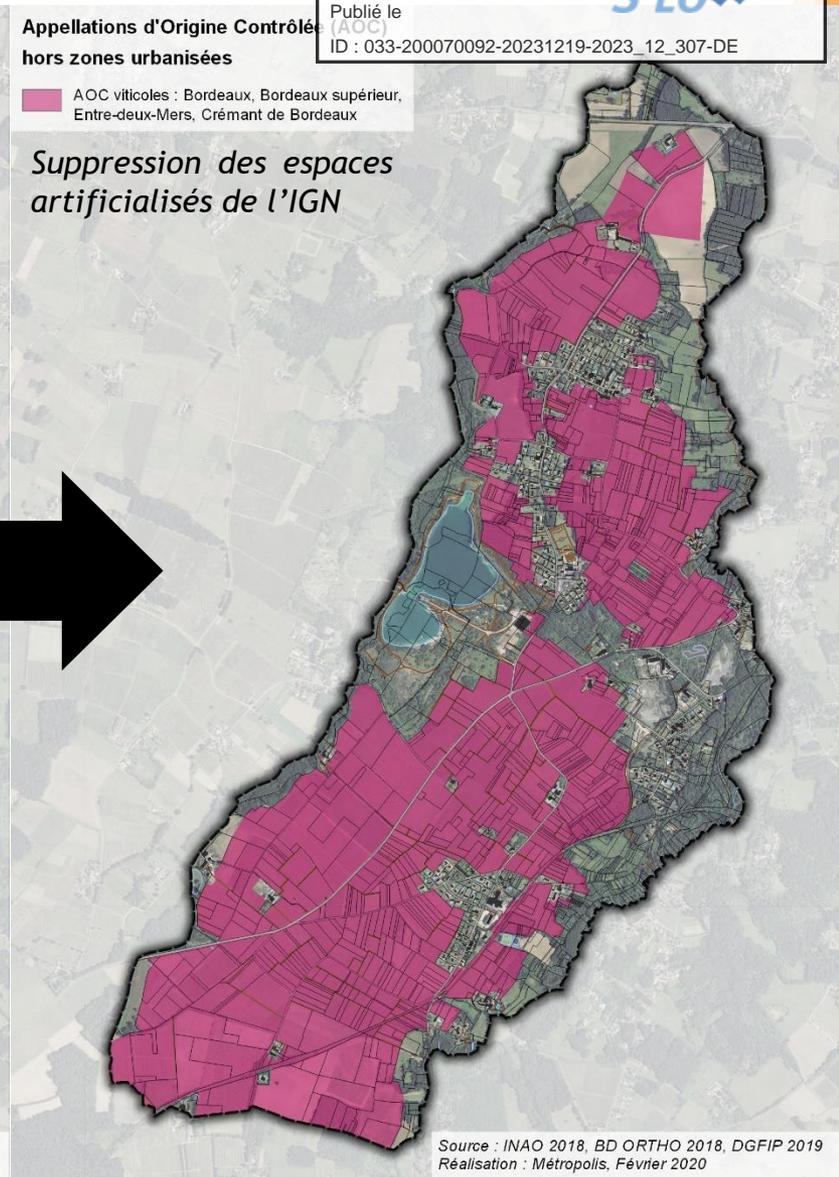
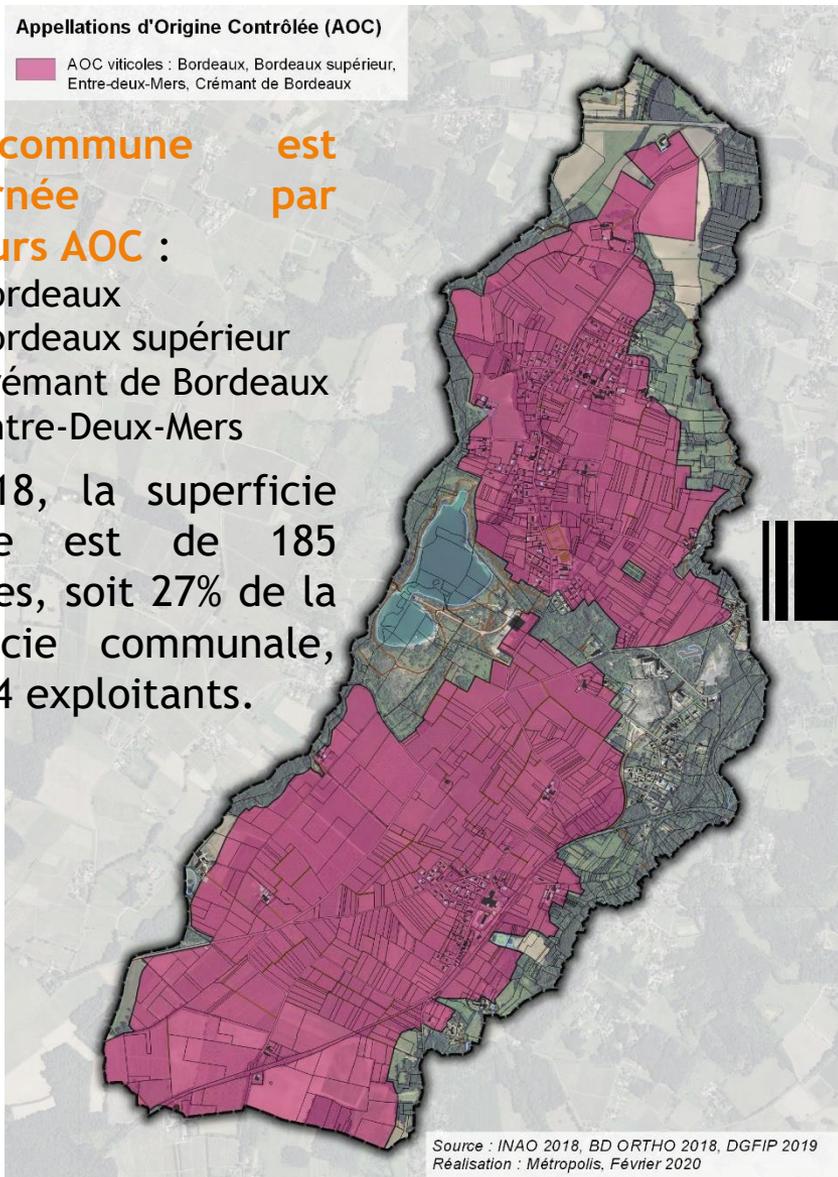
AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

*Suppression des espaces artificialisés de l'IGN*

La commune est concernée par plusieurs AOC :

- Bordeaux
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux
- Entre-Deux-Mers

En 2018, la superficie plantée est de 185 hectares, soit 27% de la superficie communale, pour 14 exploitants.



Des superficies en AOC déjà urbanisées : une superficie à reconsidérer

La superficie agricole utile en AOC est de 379 hectares



# Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

**En 2018**, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

**En 2018**, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

**En 2018**, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m<sup>3</sup>**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m<sup>3</sup>**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

**La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.**

# Perspectives de croissance : ce que dit le S

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

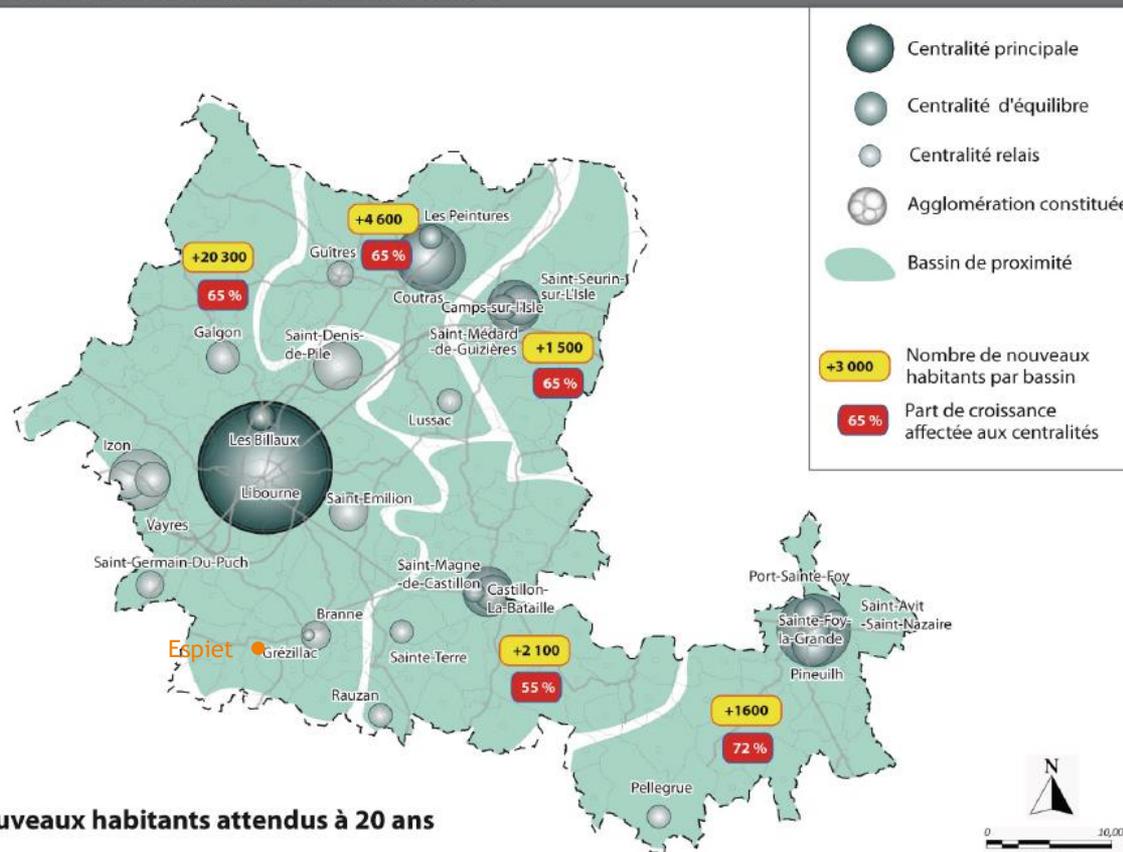
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



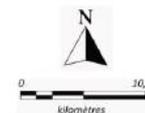
- Le PLU devra être compatible avec le **Schéma de Cohérence Libournais**, approuvé.

- Espiet : **commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne**
- Taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans : **0,92%**

## REPARTITION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE



**+30 000 nouveaux habitants attendus à 20 ans**



# Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



□ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de Développement** approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.

- Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
- Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
- La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

# Perspective de consommation foncière sous SRADDET

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## ➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	<b>1,50%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,92%</b>	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>60</b>
Consommation foncière 2007-2016	<b>7,19 ha</b>				
Consommation possible selon le SRADDET adopté ( <b>objectif : réduire de 50% la consommation d'espace</b> )	<b>3,6 ha</b>				
<b>Densité</b>	<b>22 log/ha</b>	<b>25 log/ha</b>	<b>32 log/ha</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>17 log/ha</b>

❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces

- **7,19 hectares** ont été consommés entre 2007 et 2016
- **3,6 hectares maximum pourront être prévus à l'urbanisation dont 2,5 maximum en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH de **15 à 17 logements/hectares** (densité moyenne des 10 dernières années : 8,3)

❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

# Espiet : quelles évolutions possibles ?

- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



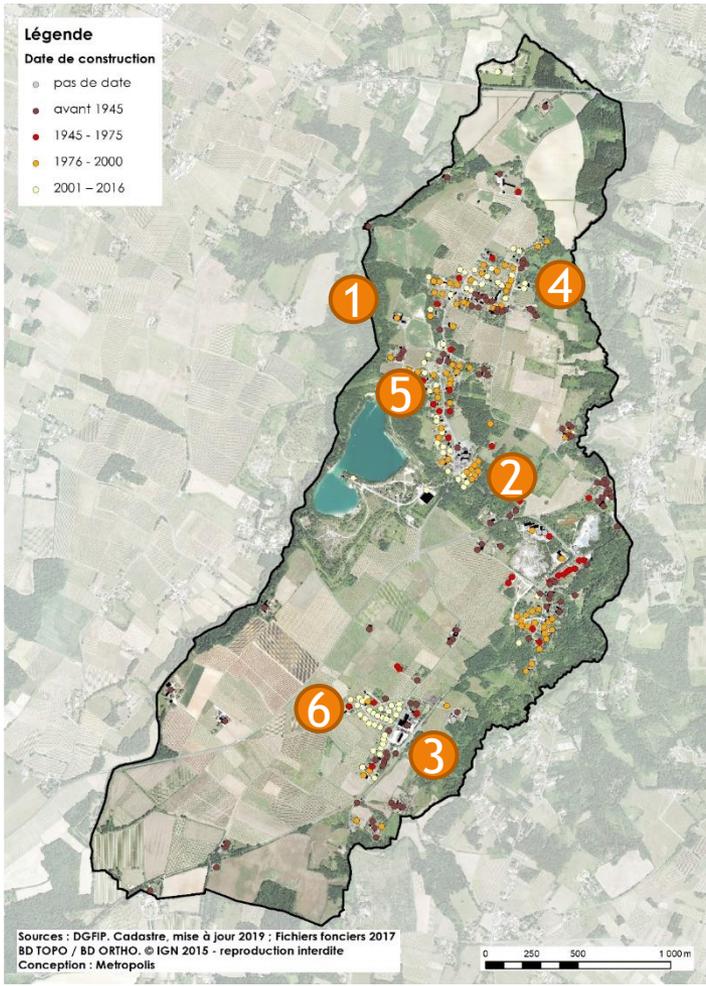
1



2



3



4



5



6



# Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



1

Rappel du contexte  
général pour construire le  
projet

2

Présenter les alternatives  
proposées

3

Présenter le Projet d'  
Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)

1

## ESPIET REPREND SON SOUFFLE...

Dans ce scénario, la commune tire le constat que le développement démographique et urbain des dernières décennies n'a pas forcément permis de maîtriser tous les paramètres de sa croissance : réseaux, équipements, vie de village, identité de cœur de bourg, etc...

La commune décide donc de réorienter son développement vers une réglementation plus forte de l'urbanisme, afin de faire d'Espiet une commune qui privilégie avant tout le cadre de vie de ses habitants.



# Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

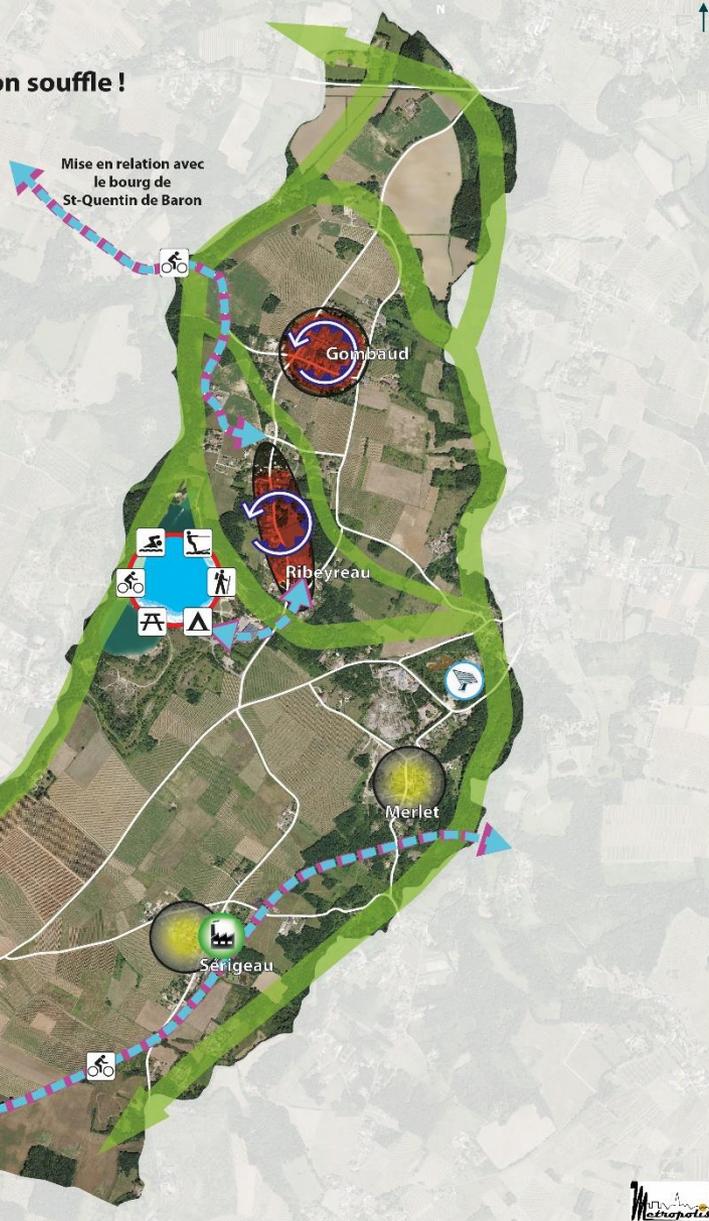
Publié le

Accueil identifiées .au

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## Scénario 1 :

### Espiet reprend son souffle !



- ❑ Les capacités diagnostiques du PLU, montre que les espaces libres sont suffisants...
- ❑ ... Néanmoins une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) pourrait être opportune pour évaluer les capacités réelles qui découleraient de la mise en œuvre de ce scénario et d'apporter un juste cadrage réglementaire pour accompagner les projets individuels.
- ❑ D'autres priorités sont donc données pour aller dans le sens d'un travail sur la qualité du cadre de vie (cf. Cadarsac).
- ❑ Valorisation et qualification de la traversée de « bourg » (Ribeyreau) pour en faire un espace urbain plus propice aux cheminements doux et à la convergence des liens sociaux.
- ❑ Travail parallèle à amorcer rapidement de faisabilité de mise en œuvre d'un assainissement collectif.
- ❑ Dans une recherche de services de proximité et de complémentarité intercommunale, mise en connexion « douce » de Ribeyreau et de Gombaüd avec le bourg de Saint-Quentin de Baron.

# Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

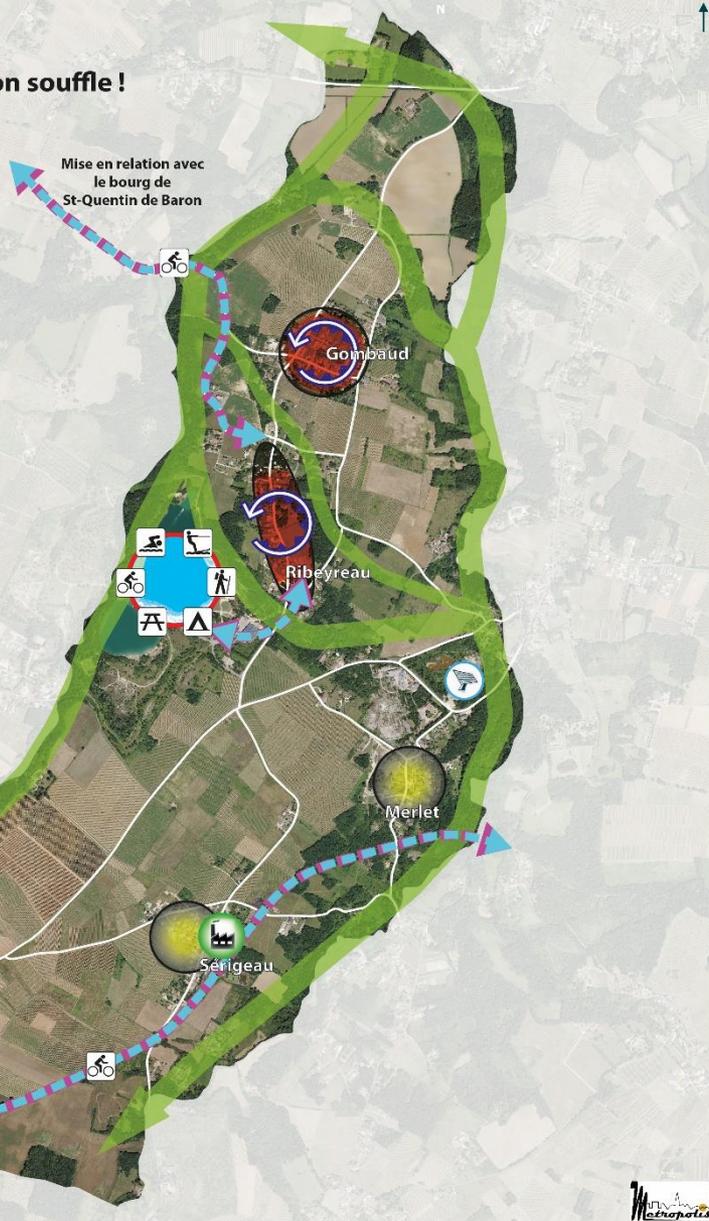
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

## Scénario 1 :

### Espiet reprend son souffle !



- ❑ Travailler à une « convention d'utilisation » du Lac pour en faire un espace de loisirs à destination des habitants de la commune : donc améliorer la mise en relation du site avec Ribeyreau.
- ❑ Pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- ❑ Une croissance urbaine limitée au comblement de dents creuses : environ 30 logements sur 12 ans. Une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) pourrait permettre d'évaluer la faisabilité et les retombées d'une telle stratégie.
- ❑ Une croissance démographique limitée en conséquence : environ 70 nouveaux habitants.
- ❑ PLU très vertueux, qui permet d'augmenter le niveau de densité des espaces urbanisés... et de rentrer pleinement dans les objectifs du SRADDET, du SCoT du Grand Libournais et du PLH de la CALi.

# Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCTION DES DIFFERENTS SCENARII

- incidence négative potentiellement très forte
- incidence négative potentiellement forte
- incidence négative potentiellement moyenne
- Incidence négative potentiellement faible à nulle
- Incidence potentiellement positive
- Niveau d'incidence incertain

Espiet reprend son souffle	
Accueil de population projetée	environ 70 habitants
Nombre de logements supplémentaires	30 logements sur 12 ans
Biodiversité	Préservation des grands ensembles constitutifs des continuités écologiques locales du fait de l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
	Vigilance à avoir vers le secteur du lac, du fait de la présence de milieux calcicoles (favorables à l'accueil d'une biodiversité très patrimoniale)
	Densification sur Gombeaud et Ribeyreau => attention forte à avoir sur la préservation des continuités écologiques transversales qui assurent les liaisons inter-vallées
Paysage et cadre de vie	Préservation des caractéristiques du grand paysage et de la qualité du cadre de vie
	Mise en valeur de la traversée du bourg => incidence positive sur la perception du paysage urbain et sur l'image renvoyée par Espiet
Ressource AEP	Croissance démographique très contenue (+70 hab), soit une augmentation des besoins de l'ordre de 3 830 m <sup>3</sup> /an <b>MAIS problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres</b>
Nuisances et pollutions	Pas d'incidence potentiellement négatives notables sur la population locale, notamment du fait de l'absence de densification sur Sérigeau (cave coopérative)
Risques	Pas d'incidences potentielles négatives notables sur la sécurité des personnes et des biens Effet de l'imperméabilisation des sols contenu du fait d'une urbanisation faite par densification

# Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

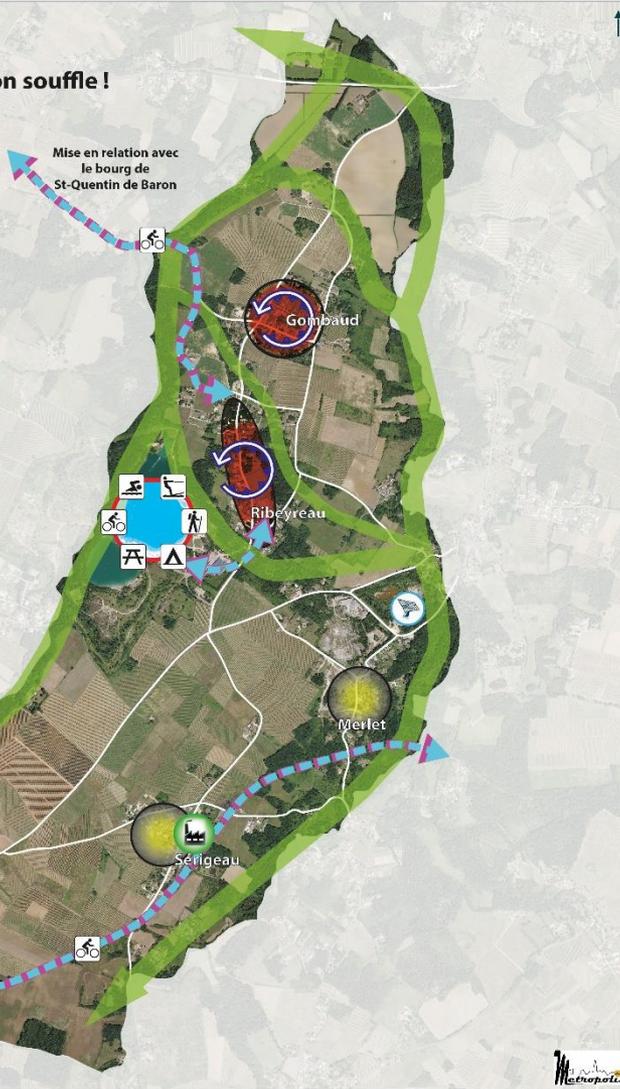
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

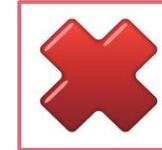


Scénario 1 :

Espiet reprend son souffle !



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!

2

## ESPIET SE CONSTRUIT PRIORITAIREMENT UNE IDENTITÉ AUTOUR D'UN BOURG...

La particularité historique de la commune est de ne pas avoir de centralité urbaine clairement identifiée. Atteignant désormais un poids démographique significatif, cette absence de « bourg » devient un handicap au fonctionnement de la vie locale.

Dans ce cadre, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour favoriser l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.

# Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

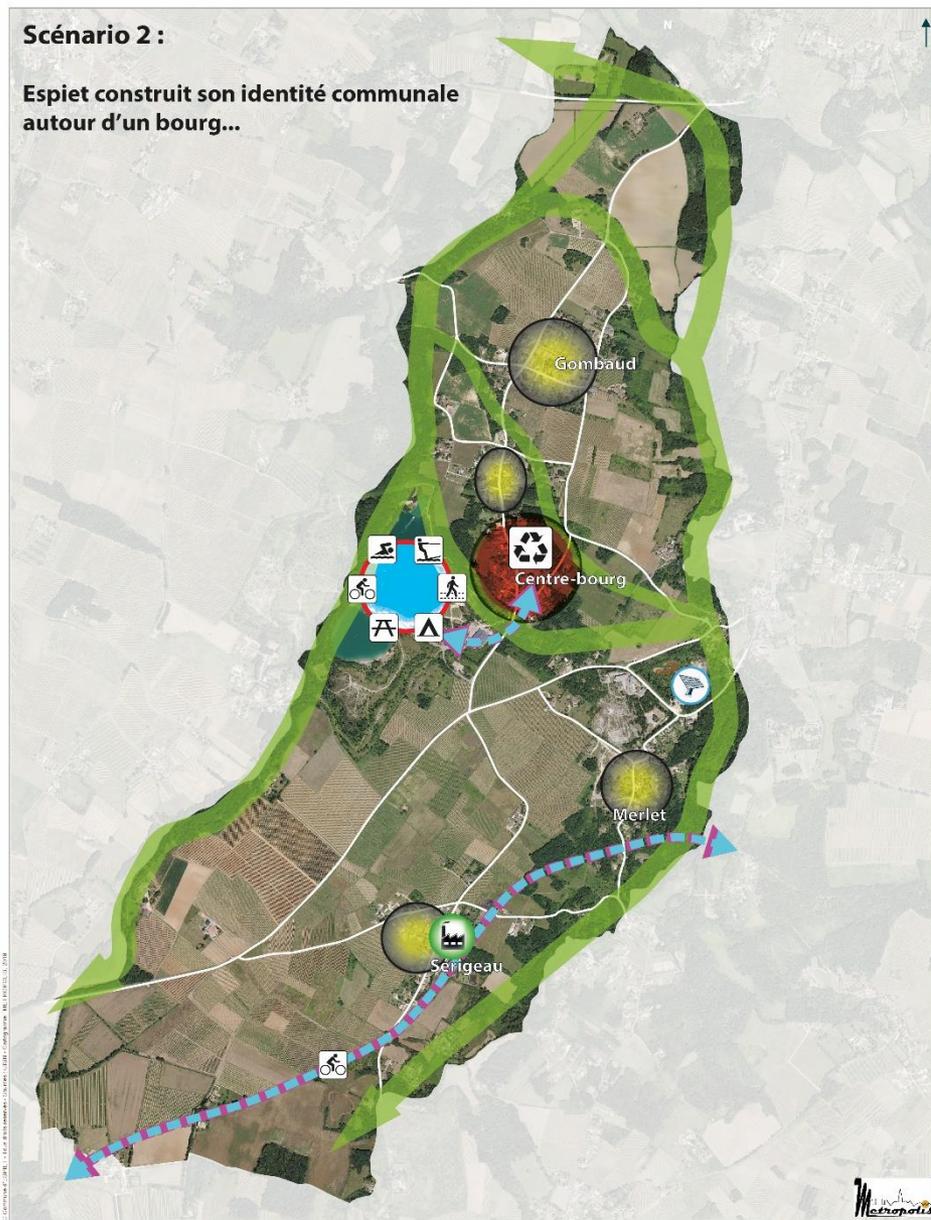
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

## Scénario 2 :

Espiet construit son identité communale  
autour d'un bourg...



- ❑ Dans ce scénario, la commune décide de changer de modèle de développement urbain.
- ❑ Cette nouvelle optique repose sur le constat que le modèle de développement passé n'a pas permis d'affirmer pleinement une centralité communale.
- ❑ L'objectif est donc désormais de se donner les moyens d'affirmer un centre-bourg comme un lieu incontournable de la vie communale.
- ❑ Pour cela, le nouveau Plan Local d'Urbanisme ne repose que sur les potentialités à densifier « Ribeyreau ».
- ❑ Les autres zones urbanisées de la commune sont gérées de manière stricte pour éviter au maximum des divisions parcellaires.

# Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

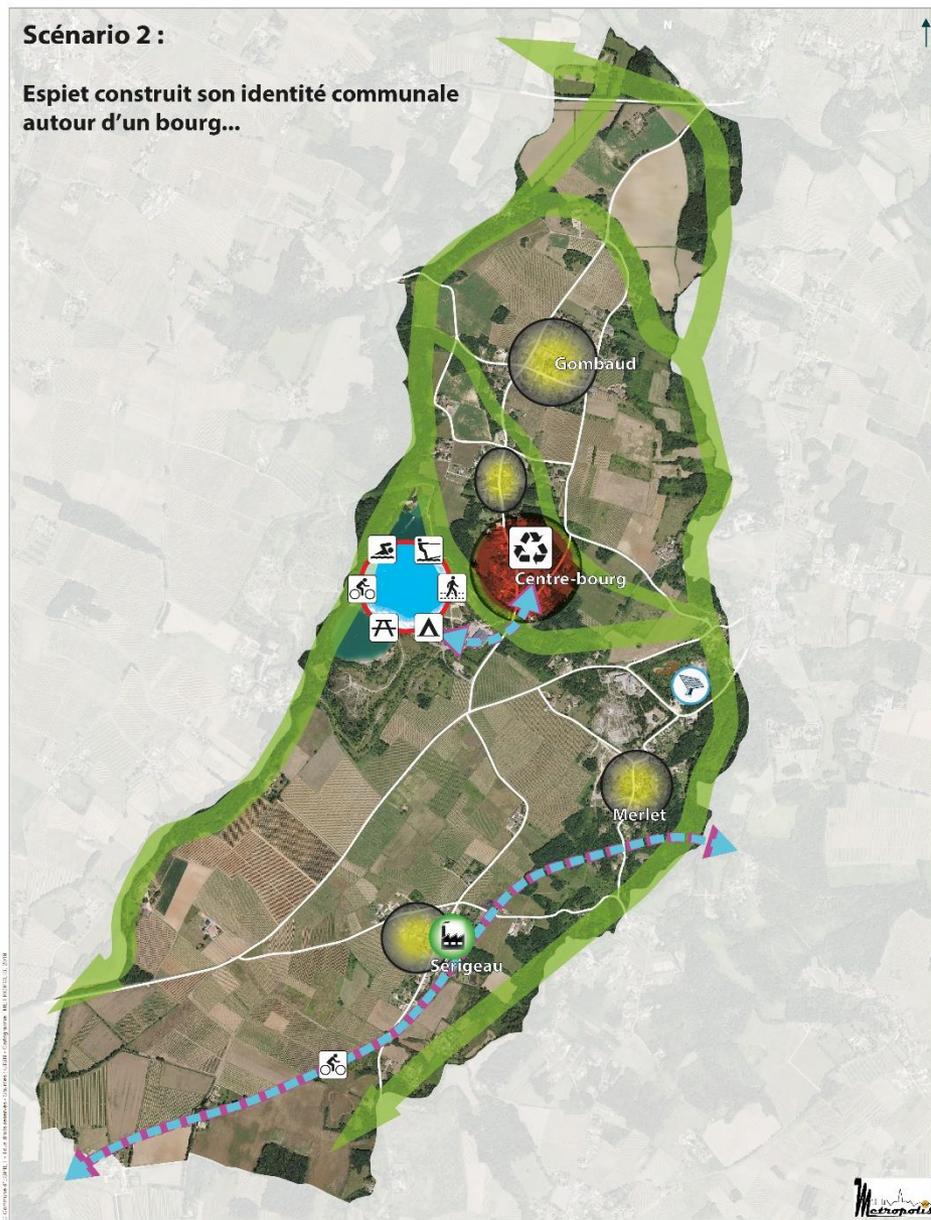
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Scénario 2 :

Espiet construit son identité communale autour d'un bourg...



- ❑ Plusieurs actions sont menées en cohérence avec cet objectif :
  - Faisabilité de l'assainissement collectif.
  - Étude de densification urbaine du centre-bourg en s'appuyant sur l'actuel terrain de sport.
  - Valorisation de la traversée de bourg.
- ❑ La suppression du terrain de sport pourrait être compensée par un repositionnement sur un espace à proximité du Lac.
- ❑ Parallèlement, le projet pourrait donc être de faire du Lac un espace d'intérêt communautaire pour le développement de loisirs et sports « nature ».
- ❑ Un lien fort doit donc être constitué entre le centre-bourg et le site naturel du Lac.



# Scénario 2 : Espiet se construit une identité !

TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCTION DES DIFFERENTS SCENARII

incidence négative potentiellement très forte

incidence négative potentiellement forte

incidence négative potentiellement moyenne

Incidence négative potentiellement faible à nulle

Incidence potentiellement positive

Niveau d'incidence incertain

		Scénario
Accueil de population projetée	environ 1 000 habitants	Envoyé en préfecture le 21/12/2023 Reçu en préfecture le 21/12/2023 Publié le ID : 033-200070092-20231219-2023_12_307-DE
Nombre de logements supplémentaires	40 logements sur 12 ans	
Biodiversité	Préservation des grands ensembles constitutifs des continuités écologiques locales du fait de l'utilisation du terrain de sport pour le développement urbain de la commune	
	Le secteur du lac concentre des enjeux écologiques. Le développement du site en tant qu'espace d'intérêt communautaire "loisirs et sports de nature" peut avoir des incidences fortes sur la biodiversité locale => <b>besoin de proposer un projet le plus vertueux possible en termes de prise en compte de l'environnement</b> (y compris sur la qualité des eaux)	
	Le secteur du lac concentre des enjeux écologiques. Le repositionnement d'un <b>nouveau terrain de sport</b> sur un espace à proximité du lac peut être à l'origine d'incidences notables sur la biodiversité, en fonction du site retenu	
Paysage et cadre de vie	Préservation des caractéristiques du grand paysage et de la qualité du cadre de vie	
	Mise en valeur de la traversée du bourg => incidence positive sur la perception du paysage urbain et sur l'image renvoyée par Espiet	
Ressource AEP	<p>↻ Croissance démographique plus forte que dans le scénario 1 (+100 hab), avec une augmentation des besoins de l'ordre de <b>5 475 m<sup>3</sup>/an</b></p> <p>↻ le développement des activités sur le lac peut également avoir des impacts sur les besoins AEP</p> <p><b>ET AVEC la problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres</b></p>	
Nuisances et pollutions	Pas d'incidence potentiellement négatives notables sur la population locale, notamment du fait de l'absence de densification sur Sérigeau (cave coopérative)	
	Le développement du Lac en qualité d'espace communautaire pour les activités de loisirs et sports de nature peut induire des incidences en termes de nuisances et pollutions (qualité des eaux, nuisances sonores accrues, déchets...) => suppose de disposer d'un <b>projet robuste, porté politiquement et qui anticipe au maximum les conséquences sur l'environnement</b>	
Risques	<p>Pas d'incidences potentielles négatives notables sur la sécurité des personnes et des biens</p> <p>Effet de l'imperméabilisation des sols contenu du fait d'une urbanisation maîtrisée et localisée sur l'actuel terrain de sport</p>	

# Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

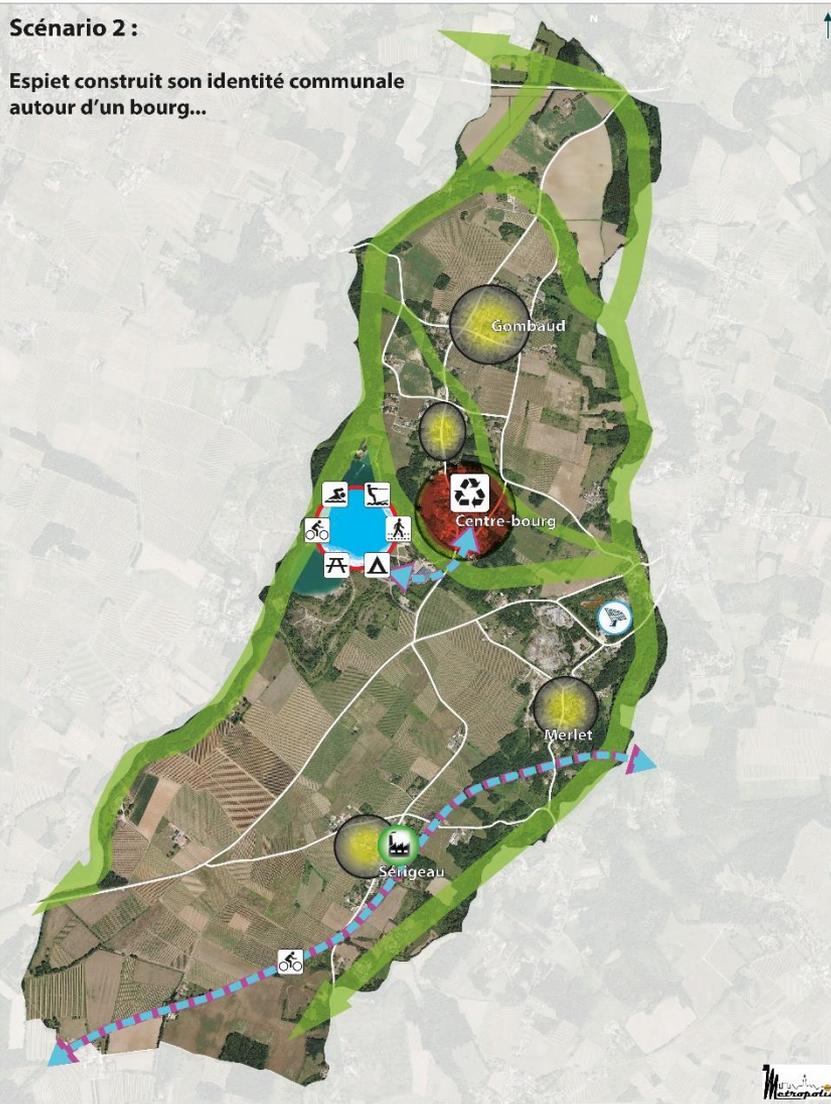
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

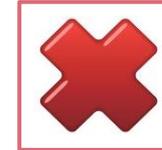


## Scénario 2 :

Espiet construit son identité communale autour d'un bourg...



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!

# 3

## ESPIET MAXIMISE SON ATTRACTIVITÉ...

La commune bénéficie d'une attractivité forte et ne souhaite pas y renoncer. Il apparaît donc que la croissance démographique et urbaine à venir doivent être guidées et maîtrisées, mais pas atténuées...

Pour autant, la commune a conscience des enjeux de diminution de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers mais veut se doter d'une ambition sur le court, moyen et long terme dans un périmètre contraint mais dont les potentialités doivent être maximisées.

# Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

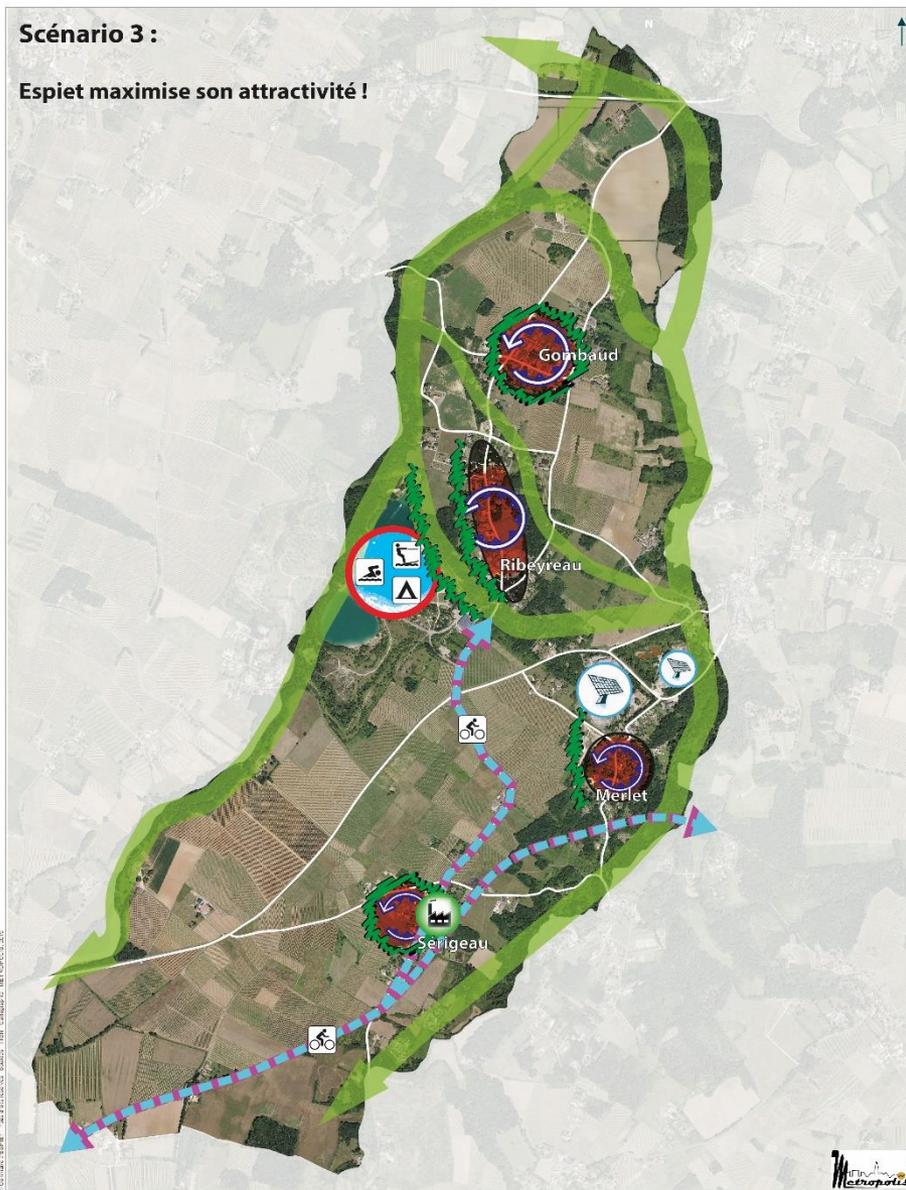
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



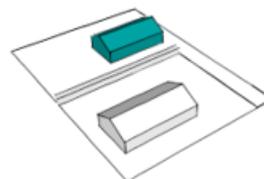
## Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !

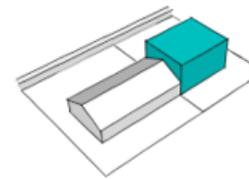


- ❑ Dans ce scénario, la commune décide de conserver dans les grandes lignes les périmètres des zones urbaines existantes du PLU.
- ❑ Il s'agit d'assumer pleinement les potentialités de densification urbaine encore possibles, notamment aux lieux-dits Gombaudo et Ribeyreau, qui sont en mesure de répondre aux objectifs de logements à produire pour les prochaines années.
- ❑ Mais pouvant potentiellement dépasser les objectifs portés par le SCoT et le PLH, des notions de phasage devront certainement intervenir en fonction des priorités, mais surtout de l'état des réseaux.
- ❑ Une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) paraît indispensable pour la mise en œuvre de ce scénario afin de vérifier les capacités réelles du futur document.

Division parcellaire :



Juxtaposition d'un bâti :



Division interne :



# Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

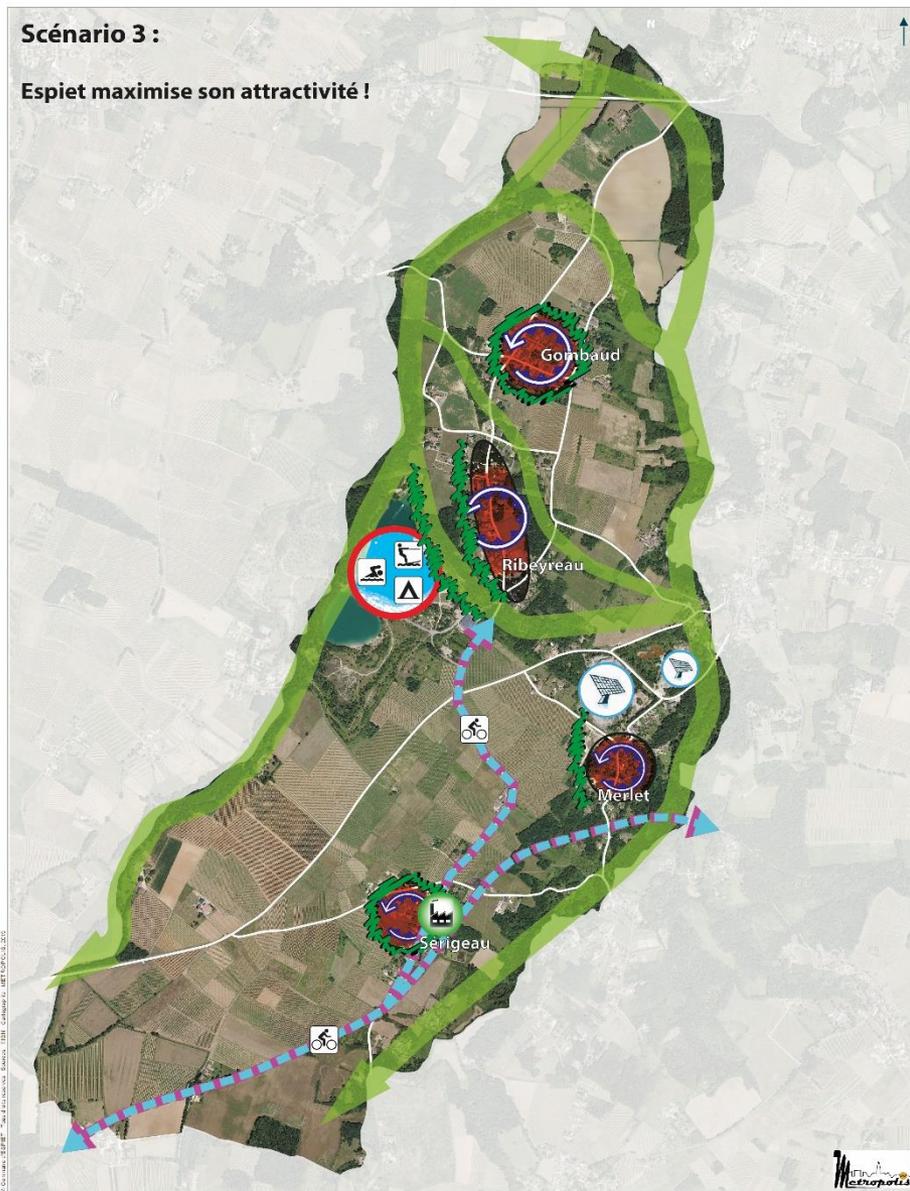
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LOW

## Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !



- ❑ Ce scénario veut tout d'abord jouer la carte de l'intégration et de la qualité.
- ❑ Augmenter les capacités d'urbanisation signifie augmenter la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles environnants.
- ❑ De ce fait, le règlement et les OAP du futur PLU intègrent des dispositions pour créer des espaces de transition paysagers entre « résidentiel » et « agricole ».
- ❑ Le site du Lac est dans ce cadre géré à minima en permettant simplement la gestion des activités existantes.
- ❑ Une valorisation de la cave coopérative est étudiée de manière à l'intégrer dans un circuit touristique : piste cyclable « Lapébie » = ouverture commerciale pour la cave... « halte gastronomique »,...

# Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

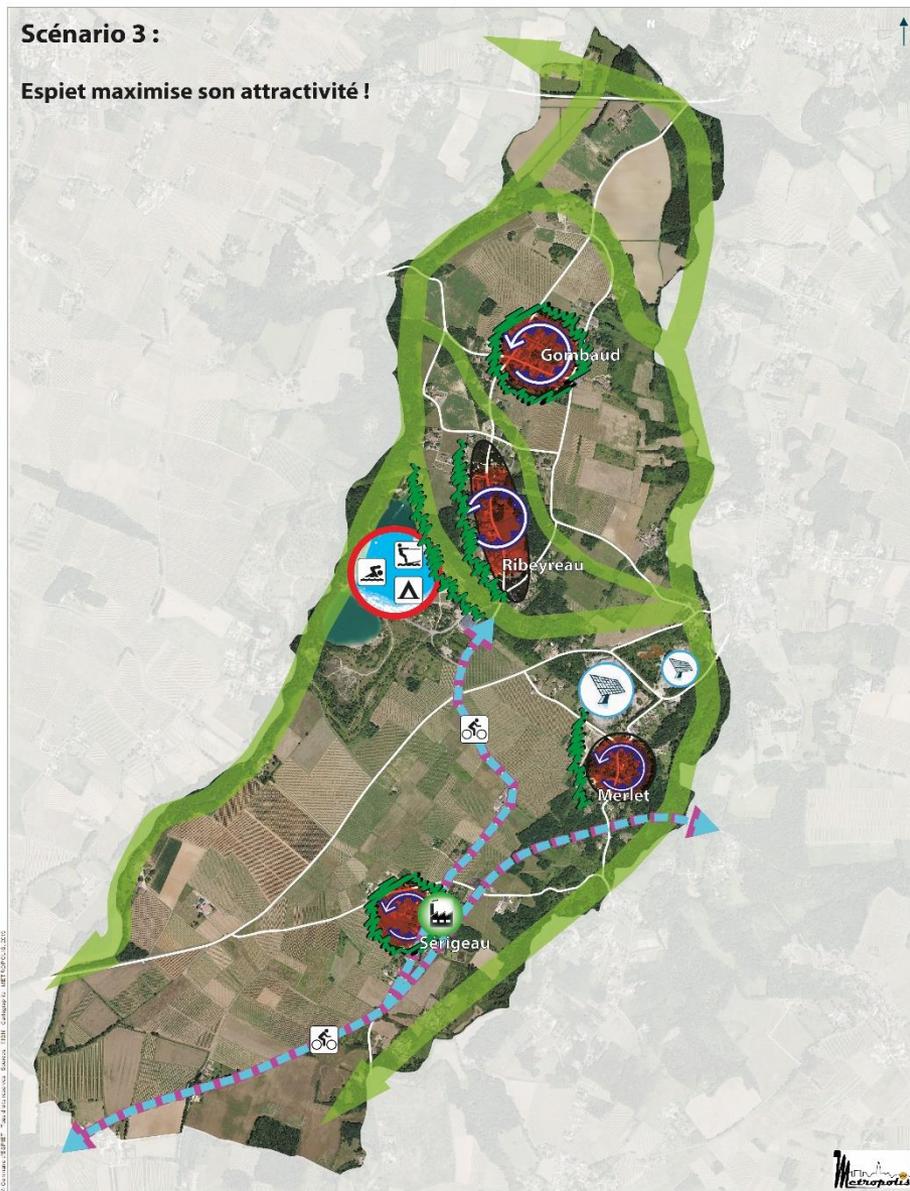
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

## Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !



- ❑ Ce scénario est potentiellement celui qui permettrait un accueil plus important de nouveaux habitants via une production de logements plus soutenue (60 logements pour 150 nouveaux habitants).
- ❑ Enfin, Espiet étudie la possibilité d'implanter une nouvelle unité de production d'énergie renouvelable photovoltaïque sur les anciens espaces de carrière.

# Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité !

TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCTION DES DIFFERENTS SCENARII

- incidence négative potentiellement très forte
- incidence négative potentiellement forte
- incidence négative potentiellement moyenne
- Incidence négative potentiellement faible à nulle
- Incidence potentiellement positive
- Niveau d'incidence incertain

Scénario Espiet maximise son attractivité !	
Accueil de population projetée	environ 50 habitants
Nombre de logements supplémentaires	60 logements sur 12 ans
Biodiversité	Pression urbaine sur les espaces agricoles et naturels situés dans le tissu bâti existant et à proximité <b>OR</b> il existe des zones à enjeu liées aux <b>continuités écologiques locales</b> , notamment sur les secteurs Gombaud et Ribeyreau, et vers Sérigeau
	Le secteur du lac, qui concentre des enjeux écologiques, est géré à minima, permettant de ne pas générer de nouvelles pressions sur la biodiversité locale.
Paysage et cadre de vie	Développement qui peut redessiner des lisières urbaines. Du fait de l'ouverture du grand paysage localement, impact paysager potentiellement fort par effet de banalisation des perspectives => demande un <b>travail important d'intégration paysagère</b>
	Mise en valeur de la présence de la piste Lapébie
	Modification des perceptions paysagères liées au développement d'un second parc photovoltaïque (+ écologiques) => Niveau d'incidence dépendant des caractéristiques d'implantation
Ressource AEP	Croissance démographique plus forte que dans les scénarios 1 et 2 (+150 hab), avec une augmentation des besoins de l'ordre de <b>8212 m<sup>3</sup>/an</b> <b>ET AVEC la problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres</b>
Nuisances et pollutions	Densification urbaine sur Sérigeau : potentialité accrue des <b>conflits d'usages entre les sphères "résidentielle" et "productive"</b> (activité de la cave coopérative)
	Juxtaposition de nouveaux espaces habités avec des espaces agricoles => <b>conflits d'usages potentiels</b> entre les sphères "résidentielle" et "productive", notamment du fait de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. => demande un travail dans le PLU pour <b>organiser et aménager les zones de contact...</b> et pacifier les relations à venir (mesures ERC).
	👉 Attention au zonage d'assainissement (ancien)
Risques	Effet de l'imperméabilisation des sols accrue par rapport aux scénarios 1 et 2
	👉 Attention au futur PPR <sub>MT</sub> (contesté mais document <u>opposable</u> )

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

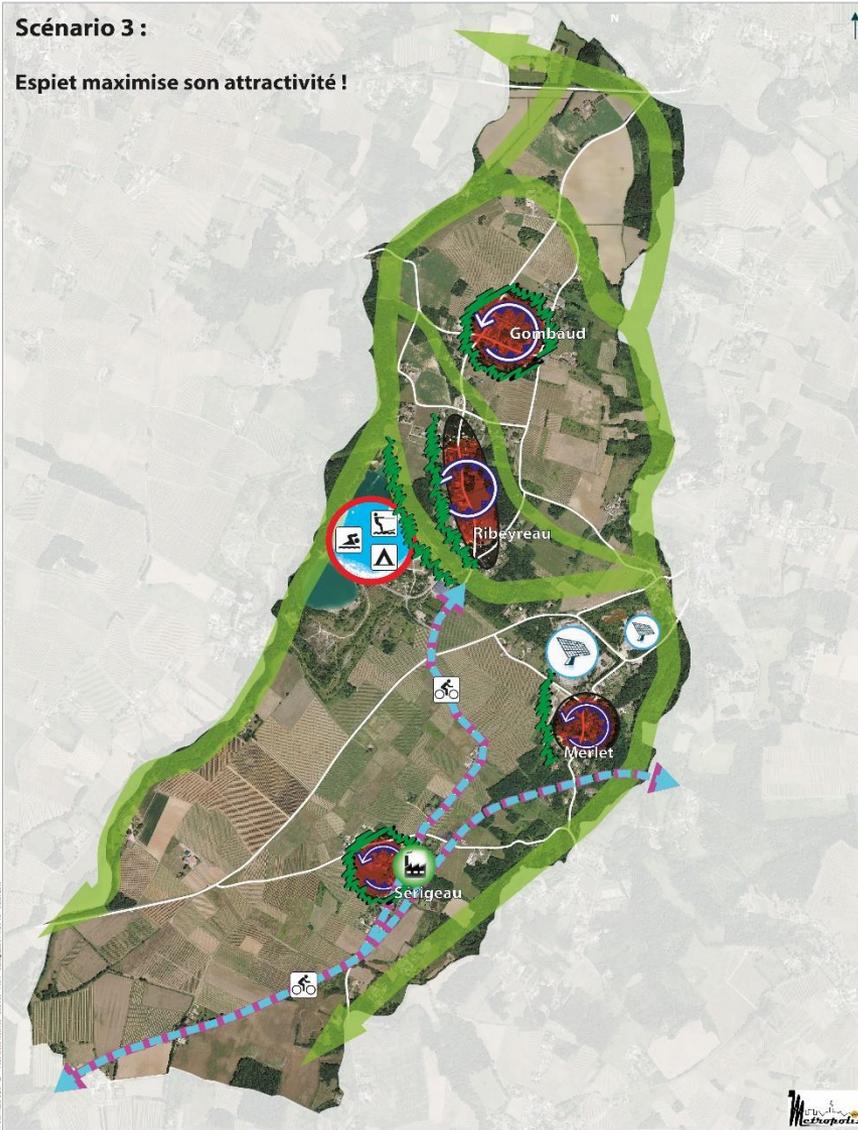
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



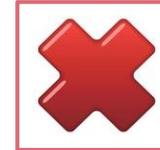
**Scénario 3 :**  
**Espiet maximise son attractivité !**



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!



# Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



1

Rappel du contexte  
général pour construire le  
projet

2

Présenter les alternatives  
proposées

3

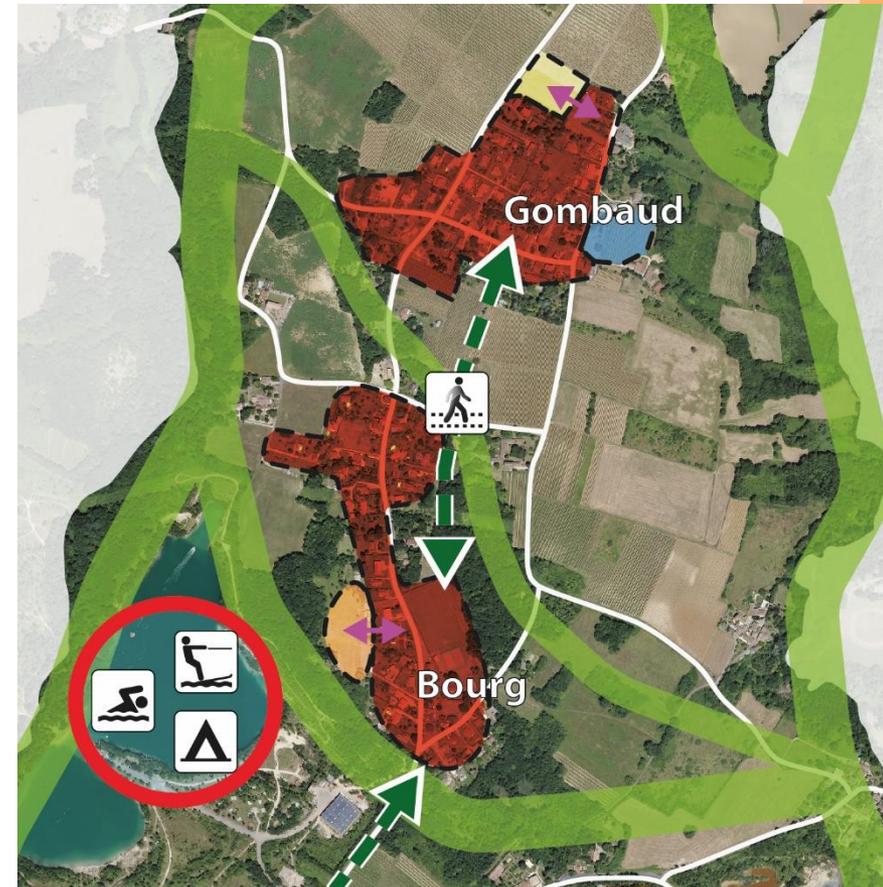
Présenter le Projet d'  
Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)

## 1. Structurer le développement urbain

- *Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous.*
  - Prise en compte SCoT du Grand Libournais
  - Prise en compte des orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais
  - Objectif d'accueillir environ **100 nouveaux habitants** supplémentaires d'ici à 2034 par la mise sur le marché d'environ **50 nouveaux logements en 12 ans.**
  - Une recherche progressive de diversification du parc de logements :
    - Pour répondre au besoin d'un public spécifique ;
    - Pour apporter de premières réponses en matière d'offres locatives.

## 1. Structurer le développement urbain

- *Étoffer le Bourg et Gombaud.*
  - Dans un contexte géographique particulier, chercher à « épaissir » le bourg.
  - Le hameau de Gombaud comme principale entité urbaine à développer dans les prochaines années, en complément du bourg.
  - Maîtriser le rapprochement urbain entre le Bourg et Gombaud par le maintien de la coupure naturelle constitutive de la Trame Verte et Bleue
  - Maîtriser le développement de l'urbanisation en le conditionnant à la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins futurs de la population.



## 1. Structurer le développement urbain

### ▪ *Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.*

- Permettre le comblement des « dents creuses » résiduelles des deux hameaux et en définir des limites claires.
- Assurer la gestion réglementaire des différentes destinations des constructions et des sites existants :
  - Cave coopérative ;
  - Ancienne gare ;
  - Parc photovoltaïque ;
  - Activités artisanales.
- Un contexte viticole à intégrer réglementairement en évitant tout conflit d'usage potentiel.

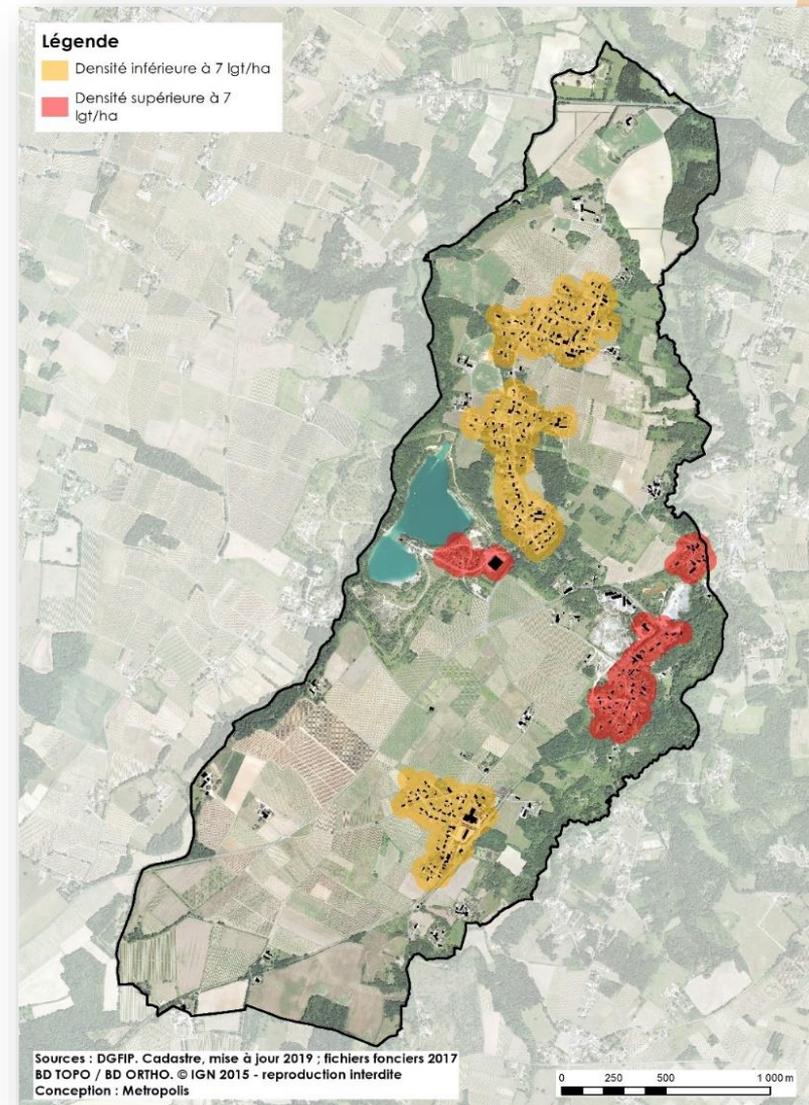


## 1. Structurer le développement urbain

### ▪ *Vers une gestion économe de l'espace*

- Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par densification des espaces urbanisés, confortement des principaux hameaux, et extensions limitées.
- Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, mais il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaud.
- Le Plan Local d'Urbanisme ne mobilisera qu'environ 50% des espaces consommés entre 2007 et 2019, soit 3,6 hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Rappel des entités urbaines « SCOT »



## 2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- *L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune*
  - Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
  - Densifier les espaces urbanisés ;
  - S'appuyer sur les limites naturelles.
- *Favoriser le maintien de l'activité artisanale*
  - Assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour maintenir voire le conforter des entreprises présentes.



## 2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

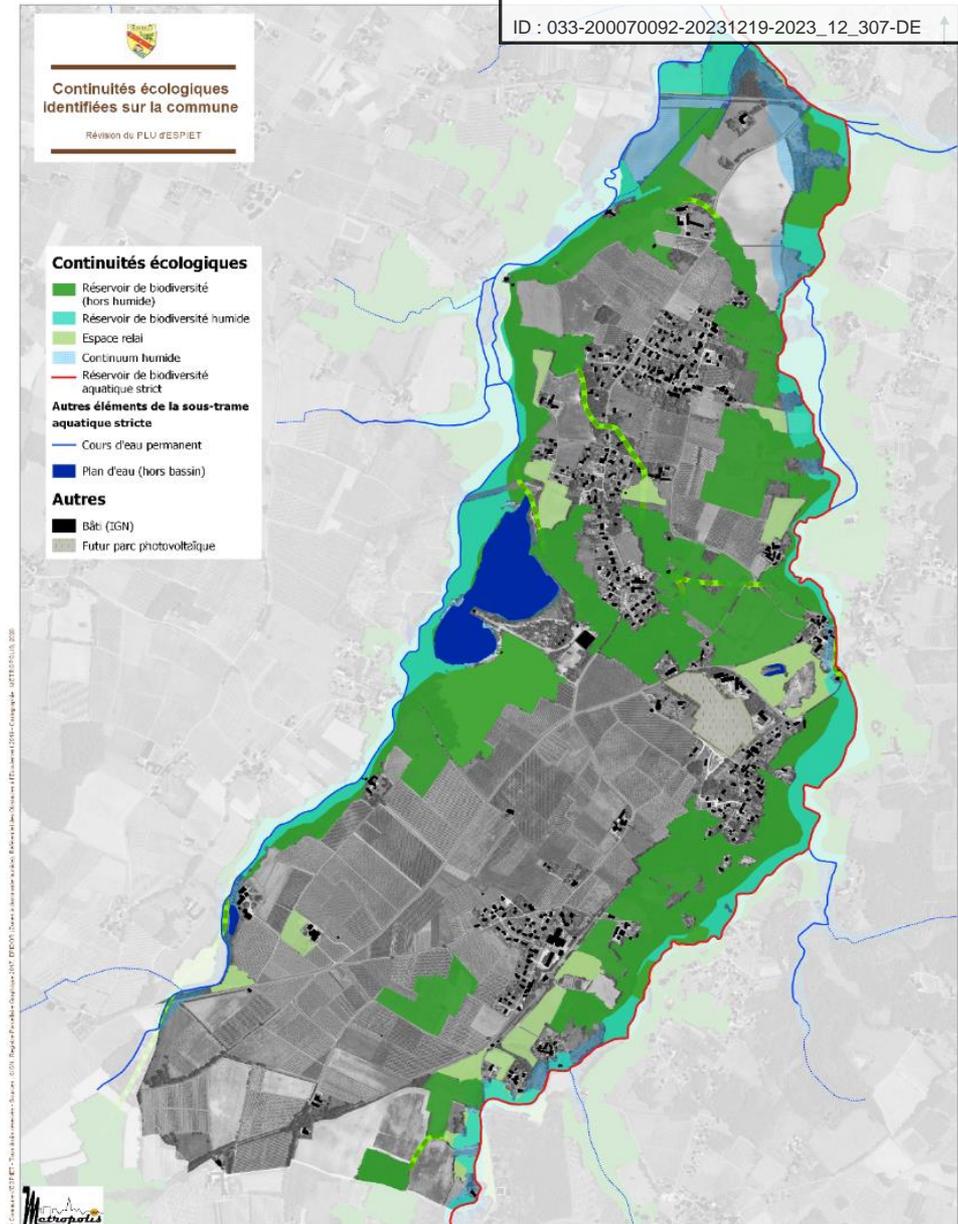
### ▪ Des équipements à valoriser

- S'appuyer sur la piste Lapébie pour développer des liaisons douces cyclables vers le bourg.
- Réinvestir le pôle de l'ancienne gare pour en faire un espace d'animation ou d'évènementiel en bordure de Lapébie ;
- Gérer les activités privées du Lac d'Espiet



## 3. Valoriser le cadre de vie

- *Valoriser les paysages et les espaces naturels*
- Préserver la Trame Verte et Bleue communale, en compatibilité avec celle du SCoT du Grand Libournais
- *Gérer le site de production d'énergie renouvelable*
- *Des risques et nuisances aux effets limitants*
- Intégrer le PPRMT
- Intégrer les problématiques d'inondation et de remontées de nappes en particulier à l'interface des RD 238 et 936.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

- Principales entités urbaines communales à conforter
- Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
- Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
- Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
- Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
- Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
- Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
- Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
- Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
- Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale

© Communauté de Communes du Pays de la Vallée de la Sarthe - 2023

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

**Merci de votre attention**

# Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 1<sup>er</sup> juillet 2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

**Nombre de participants : 13**

Pendant et à l'issue de la présentation des éléments de réflexion qui ont permis d'échafauder le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Quand le document sera-t-il approuvé ?**

- il est rappelé que la procédure est encore longue.
- le futur PLU bénéficiera d'une première délibération pour arrêter le projet et le soumettre à l'avis des Personnes Publiques Associées, puis à l'Enquête Publique.
- une autre délibération sera prise pour approuver le PLU, il deviendra alors immédiatement exécutoire, en lieu et place du PLU actuel, puisqu'un SCoT est aujourd'hui opposable sur le territoire.
- le nouveau PLU ne pourra pas être approuvé avant 2022.

- **Comment se fait-il que la situation soit si difficile pour la ressource en eau potable ?**

- Cela fait des années, que le syndicat prélève plus d'eau potable qu'autorisé administrativement. Les autorités compétentes demandent désormais des améliorations dans le rendement des réseaux.

- **La diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation signifie t-elle qu'on va tendre vers une plus grande densité ?**

- Oui, le foncier constructible va devenir une « denrée » plus rare que dans le passé. Les politiques d'aménagement du territoire visent un changement de modèle, par rapport à celui connu ces dernières décennies qui n'est pas soutenable dans la durée.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit donc encadrer et maîtriser une densification pour qu'elle reste cohérente avec le cadre de vie communal.
- il est également fait remarquer que la densification s'opère d'ores et déjà par le particulier au regard de la pression foncière qui augmente année après année. Il s'agit donc d'encadrer ce processus.

- **Compte-tenu du mode de développement de l'urbanisation sur la commune, quel sera l'avenir des différents hameaux ?**

- Une des particularités communales est qu'il n'y a pas centre-bourg clairement identifiable. Est-ce que cela peut constituer un enjeu du prochain document d'urbanisme ?

# Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 1<sup>er</sup> juillet 2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

- **Perceptions sur le scénario 1 présenté ?**

- Un scénario jugé trop restrictif même si l'idée de prendre en compte le milieu rural (espaces naturels, espaces agricoles) est importante.
- L'idée de prendre en compte l'activité de la cave coopérative est tempérée car les installations sont jugées disgracieuses, l'activité est jugée en déclin et peu pérenne pour les viticulteurs adhérents.
- Compte-tenu des nuisances existantes, il convient de ne pas bâtir à Sérigeau.
- Le Lac n'est pas ouvert gratuitement au grand public, ce qui est dommage car très bien placé par rapport au bourg. Il est jugé regrettable que le site du Lac n'ait pas été acheté en son temps par la commune.

- **Perceptions sur le scénario 2 présenté ?**

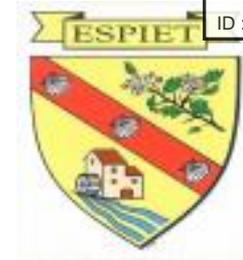
- L'idée de créer un centre-bourg nécessite un travail de densification qui est jugé contraire à une logique de village.
- Il est fait remarqué que toutes les entités urbaines anciennes de la commune sont constituées de constructions en R+1.
- Il convient donc de « réapproverser » des formes urbaines anciennes que les dernières décennies avaient complètement oublié.

- **Perceptions sur le scénario 3 présenté ?**

- Il est difficile de s'exprimer car il y a énormément de paramètres à prendre en considération.
- Qui peut être attiré par une augmentation importante de l'urbanisation ?

- **Suite à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?**

- Il est demandé si des promoteurs sont déjà envisagés sur des sites. Il est répondu que ce n'est absolument pas le cas, le travail de zonage et réglementaire n'a pas débuté. Il n'est pas du ressort du PLU de traiter cette question.
- Il sera nécessaire de bien caler le zonage avec les risques réglementés par le PPRMT mais aussi au regard des connaissances nouvelles qui apparaissent.
- Il est contesté l'absence d'eau pour desservir une zone envisagée en réserve foncière 2AU à Gombaud. Il est précisé que le réseau d'eau passe bien dans le secteur mais en quantité et en pression trop limitées à ce jour.
- Il est rappelé que le Conseil Municipal regarde l'intérêt public avant l'intérêt particulier. C'est aussi pour cette raison que la priorité au développement de la commune est donnée au niveau du bourg (proximité des services publics) et aux projets relevant d'un intérêt public.



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

# ESPIET

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du projet de PLU

Réunion Publique  
28 février 2022

1

Rappel des étapes  
d'élaboration du  
PLU

2

Rappel des  
principaux  
indicateurs  
guidant la  
démarche

3

Rappel des  
orientations du  
PADD

4

Présentation de la  
traduction  
réglementaire

1

Rappel des étapes  
d'élaboration du  
PLU

2

Rappel des  
principaux  
indicateurs  
guidant la  
démarche

3

Rappel des  
orientations du  
PADD

4

Présentation de la  
traduction  
réglementaire

- ❑ Espiet possède un Plan Local d'Urbanisme dont les capacités d'accueil commencent à être limitées.
- ❑ Processus de révision entamé à l'automne 2019 et qui a abouti à une présentation des enjeux lors d'une réunion du 03 mars 2020.
- ❑ Un atelier projet a été organisé le 26 juin 2020.
- ❑ Une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé le 19 février 2021, qui avait amené quelques remarques...
- ❑ Deux réunions de concertation ont eu lieu les 9 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2021.

1

Rappel des étapes  
d'élaboration du  
PLU

2

Rappel des  
principaux  
indicateurs  
guidant la  
démarche

3

Rappel des  
orientations du  
PADD

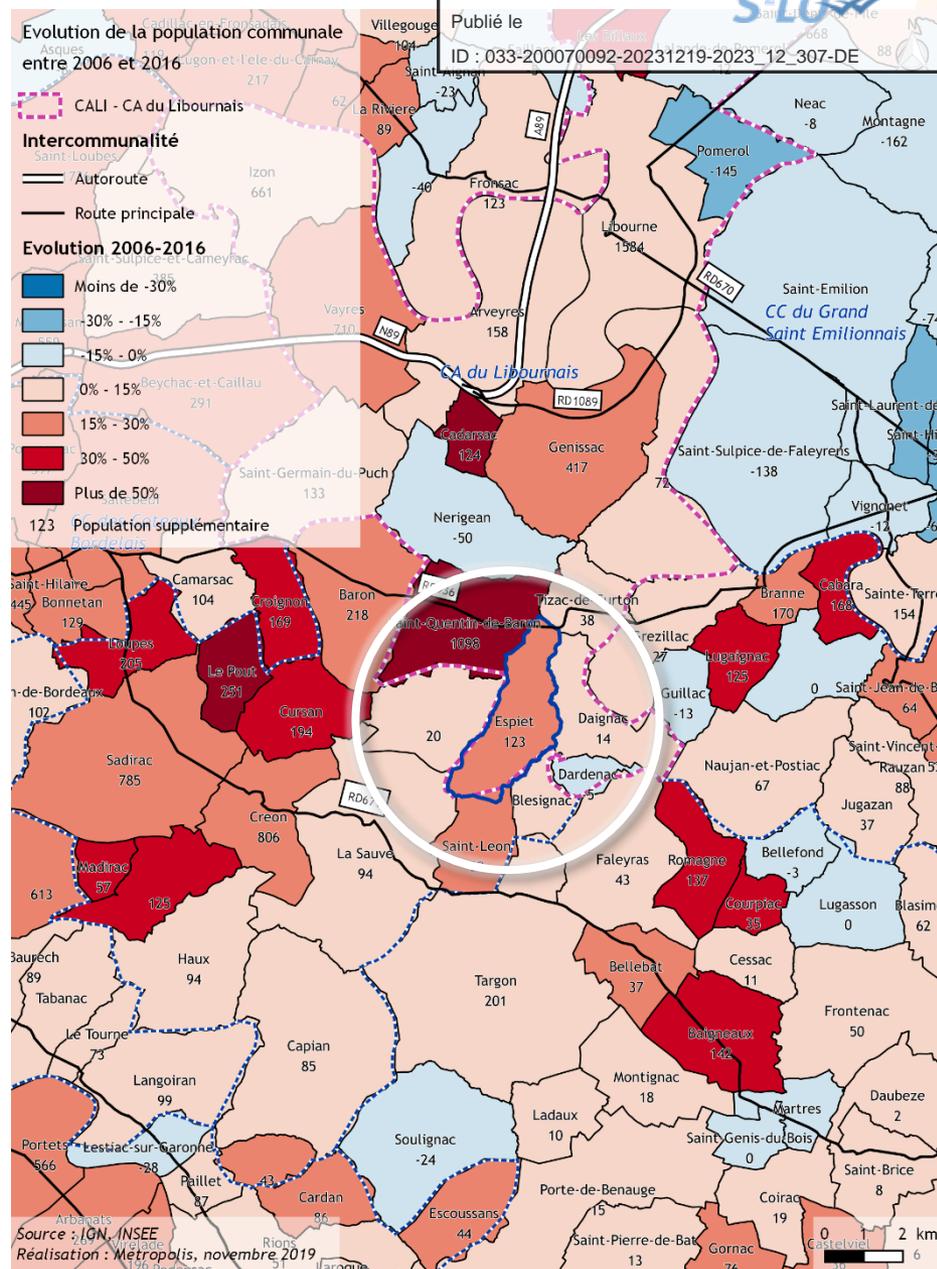
4

Présentation de la  
traduction  
réglementaire

# Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a **doublé** depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

## EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



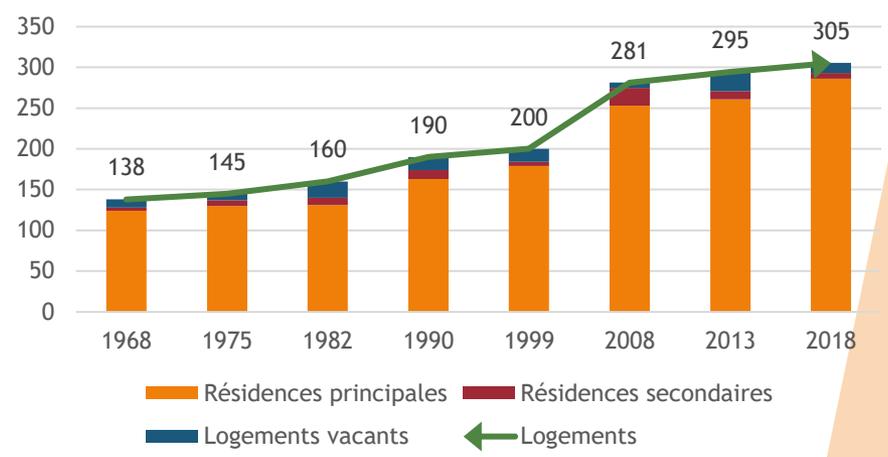
# Un parc de logements en croissance

- ❑ En 2018, la commune compte **305 logements**
- ❑ La croissance du parc est relativement stable et soutenue, avec les périodes 1982-1999 et 1999-2008 plus dynamiques.
- ❑ Une part très faible de logements vacants témoignant de l'attractivité de la commune: 4% de logements vacants (12 logements) selon l'INSEE en 2018  
*Cali : 9% de logements vacants*  
*Département : 6,4% de logements vacants*
- ❑ Un parc de logements représentatif du milieu rural, mais qui tend à se diversifier : des grands logements individuels occupés par des propriétaires
- ❑ Pas de logements sociaux

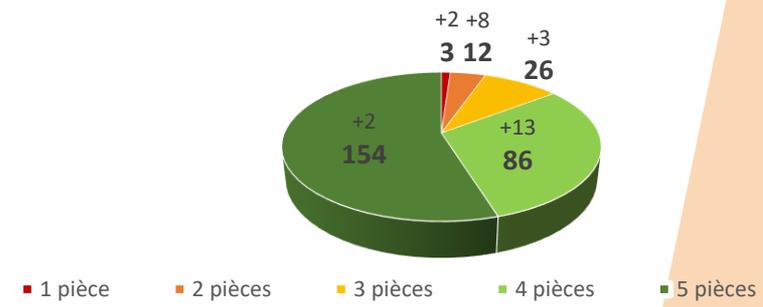
Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
 Reçu en préfecture le 21/12/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



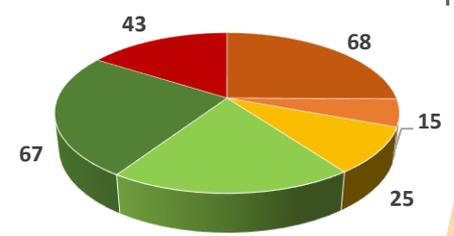
Evolution du nombre de logements



Structure des résidences principales par taille et évolutions entre 2011 et 2016



Période de construction des résidences principales



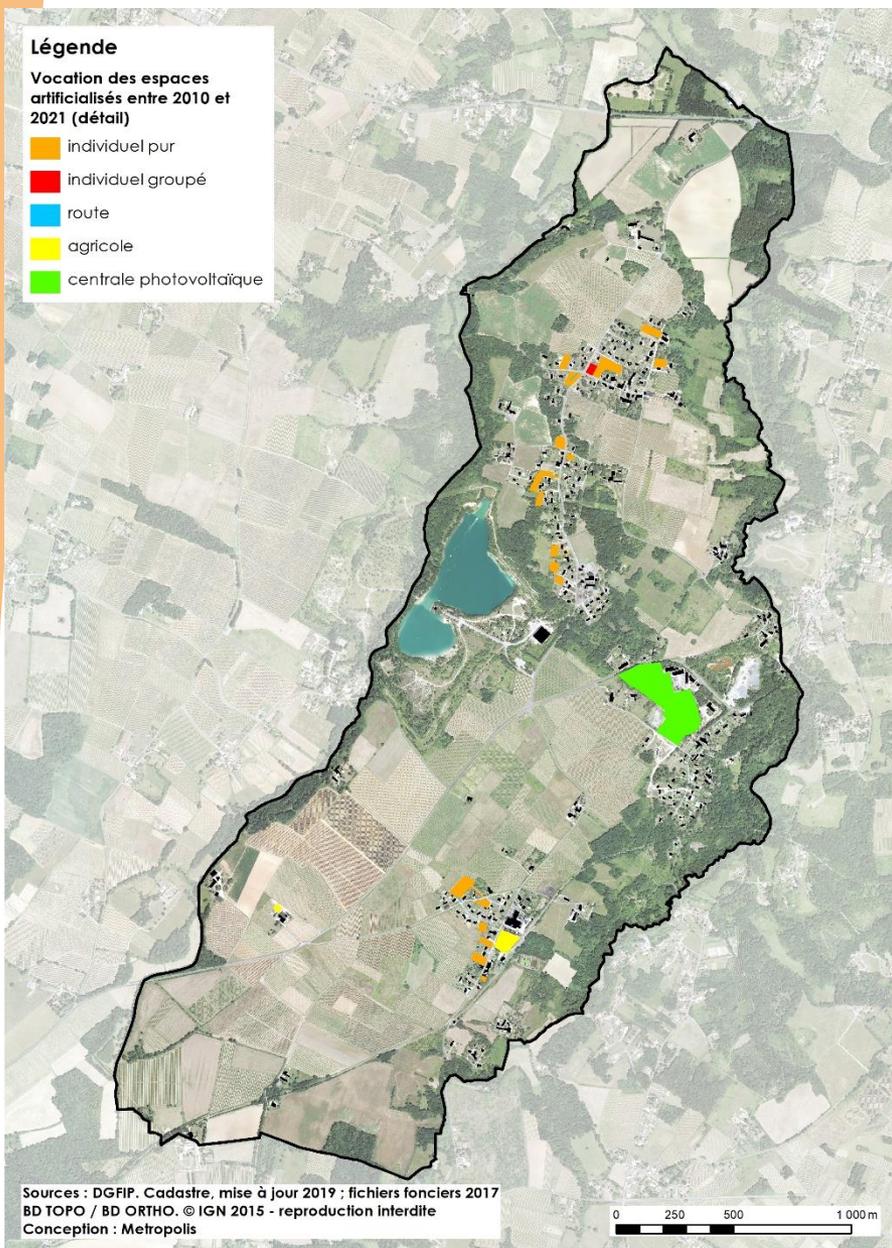
# Espaces consommés entre 2010 et 2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

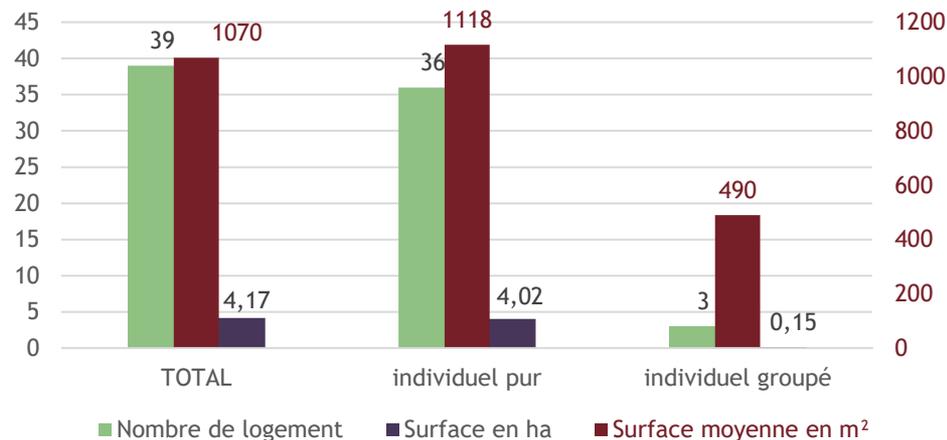
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- ❑ A Espiet **39 logements neufs** ont été produits ces 10 dernières années.
- ❑ Les nouvelles constructions ont très majoritairement été en individuel pur (36).
- ❑ La consommation moyenne est de **1118 m<sup>2</sup>/habitation soit 9 log/ha** (hors surfaces consommée par les réseaux, voiries et équipements).

Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2010 et 2021



# Espaces consommés entre 2010 et 2021

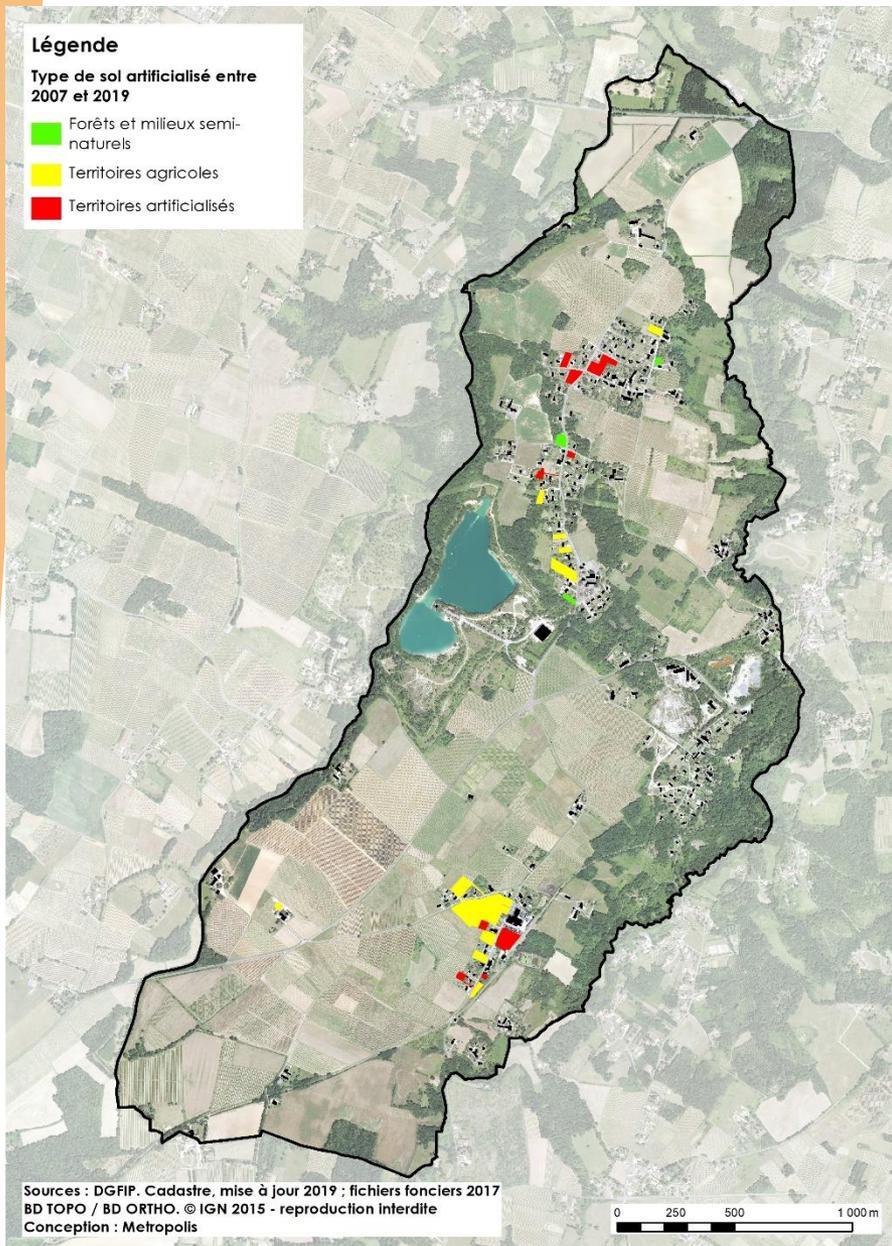
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

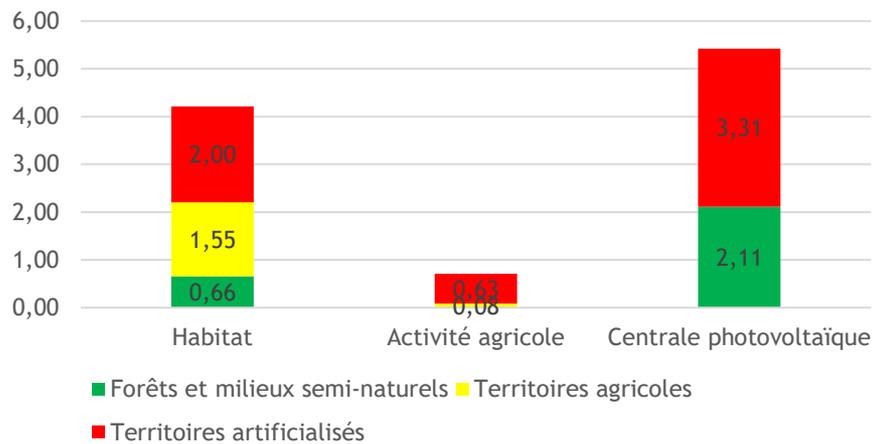
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO



- ❑ Lors des 12 dernières années, 8,61 ha ont été consommés, soit 8,61 ha sur 10 ans.
- ❑ La consommation s'est faite à **37% sur des terres agricoles.**
- ❑ La consommation s'est faite à **47% sur des terres artificialisées (notamment 3,31 ha dans le cadre du projet photovoltaïque).**
- ❑ La consommation d'espaces « Naturels, Agricoles et Forestiers » au regard du code de l'urbanisme est de **4,40 ha sur 12 ans, soit 3,6 ha sur 10 ans.**

Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 (en ha)





# Espiet : quelles évolutions possibles ?

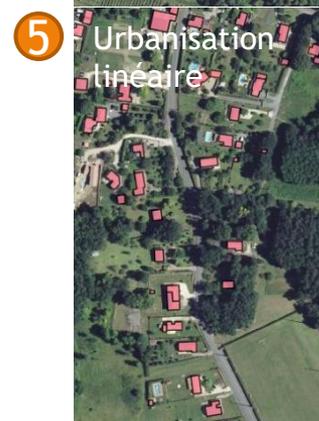
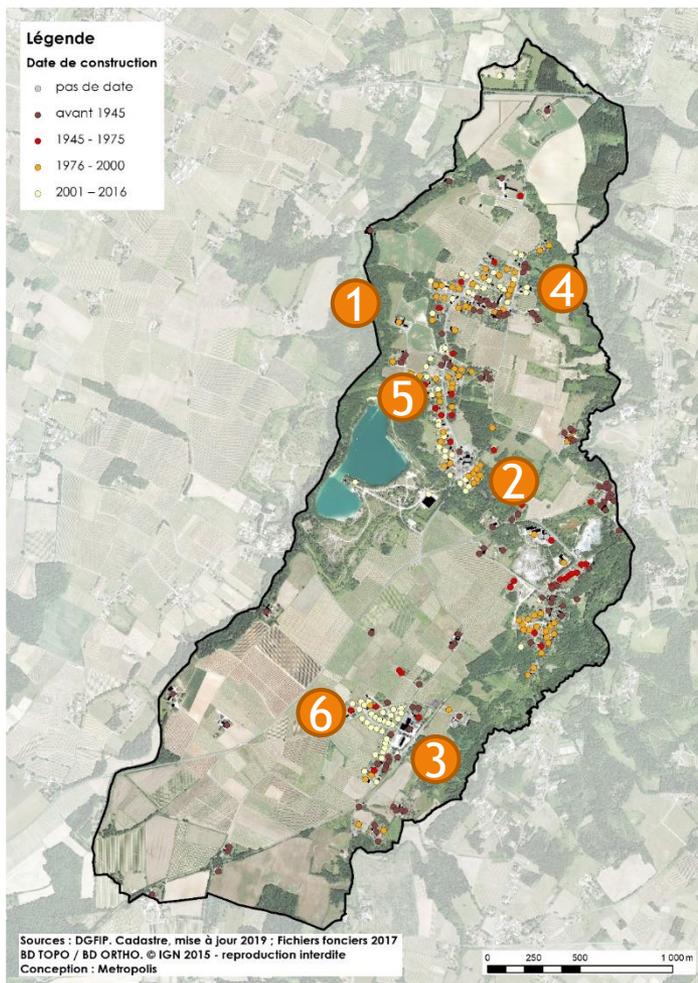
- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

**En 2018**, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

**En 2018**, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

**En 2018**, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m<sup>3</sup>**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m<sup>3</sup>**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

**La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.**

# Perspectives de croissance : ce que dit le

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

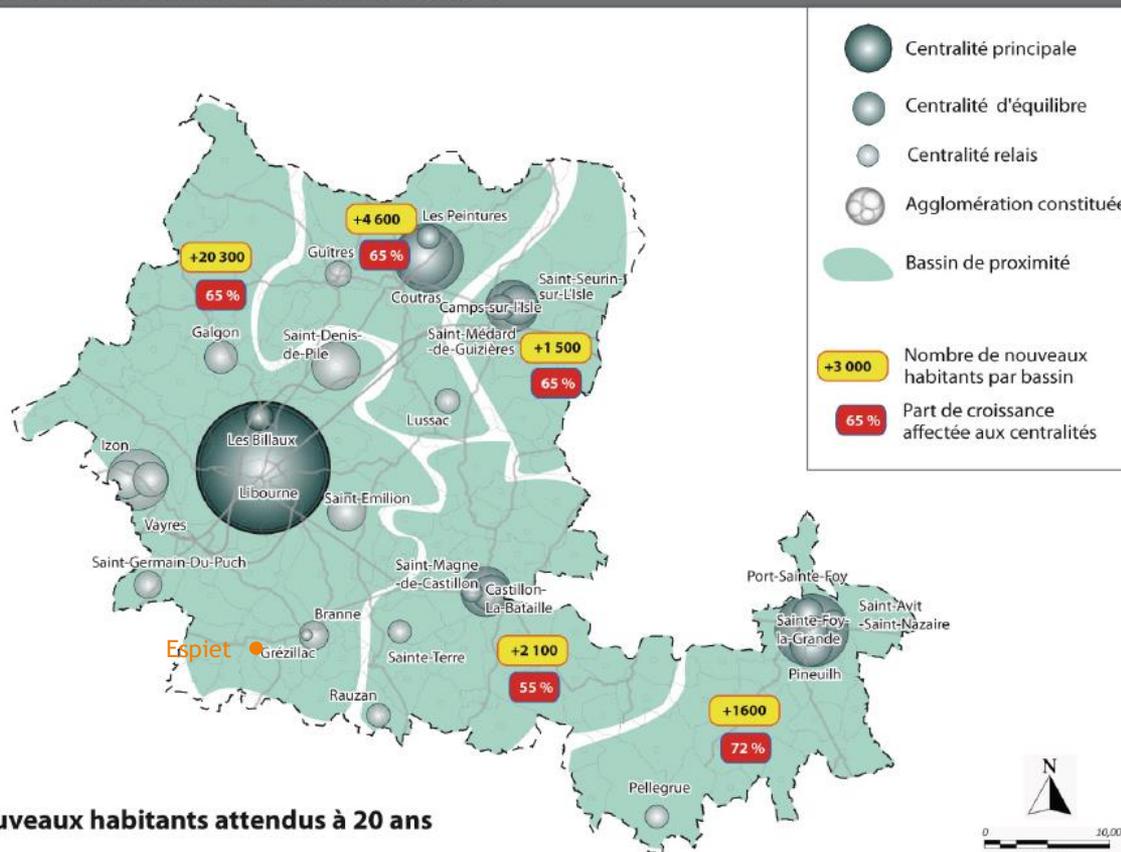
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



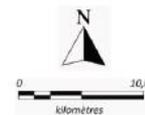
- Le PLU doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Libournais**, approuvé.

- Espiet : **commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne**
- Taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans : **0,92%**

## REPARTITION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE



**+30 000 nouveaux habitants attendus à 20 ans**



# Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- ❑ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de Développement** approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.
  - Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
  - Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
  - La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

# Perspectives d'accueil de la population

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2016	2006-2016	2011-2016
Espiet	2,261	1,736	1,562
CA du Libournais	1,26	1,14	0,86
Gironde	1,16	1,18	1,37
SCOT	0,92		

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot
		1,50%	1,75%	2,25%	0,92%
Date d'Arrêt N	2020	828	828	828	828
N+1	2021	840	842	846	835
N+2	2022	853	857	865	843
N+3	2023	866	872	885	851
N+4	2024	879	887	905	859
N+5	2025	892	903	925	867
N+6	2026	905	919	946	875
N+7	2027	919	935	967	883
N+8	2028	932	951	989	891
N+9	2029	946	968	1011	899
N+10	2030	961	985	1034	907
N+11	2031	975	1002	1057	915
N+12	2032	990	1019	1081	924
<b>Habitants supplémentaires</b>		<b>162</b>	<b>192</b>	<b>253</b>	<b>96</b>

# Logements à mettre sur le marché

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	<b>1,50%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,92%</b>	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>60</b>

## La mise sur le marché de logements peut résulter :

- De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
- De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
- De la reprise de logements vacants,
- Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...devenant des logements)

# Perspective de consommation foncière sous l'angle du SRADDET

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## ➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	<b>1,50%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,92%</b>	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>78</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>53</b>	<b>60</b>
Consommation foncière 2010-2021	<b>10,34 ha sur 12 ans et 8,61 ha sur 10 ans</b>				
Consommation possible selon le SRADDET adopté ( <b>objectif : réduire de 50% la consommation d'espace</b> )	<b>4,4 ha sur 12 ans et 3,6 ha sur 10 ans</b>				
<b>Densité</b>	<b>22 log/ha</b>	<b>25 log/ha</b>	<b>32 log/ha</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>17 log/ha</b>

- ❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces
  - 10,34 hectares ont été consommés entre 2010 et 2021
  - 4,4 hectares maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers pourront être prévus à l'urbanisation sur 12 ans ou 3,6 ha sur 10 ans
  - Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH d'environ 15 logements/hectare (densité moyenne des 10 dernières années : 9)
  
- ❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

1

Rappel des étapes  
d'élaboration du  
PLU

2

Rappel des  
principaux  
indicateurs  
guidant la  
démarche

3

**Rappel des  
orientations du  
PADD**

4

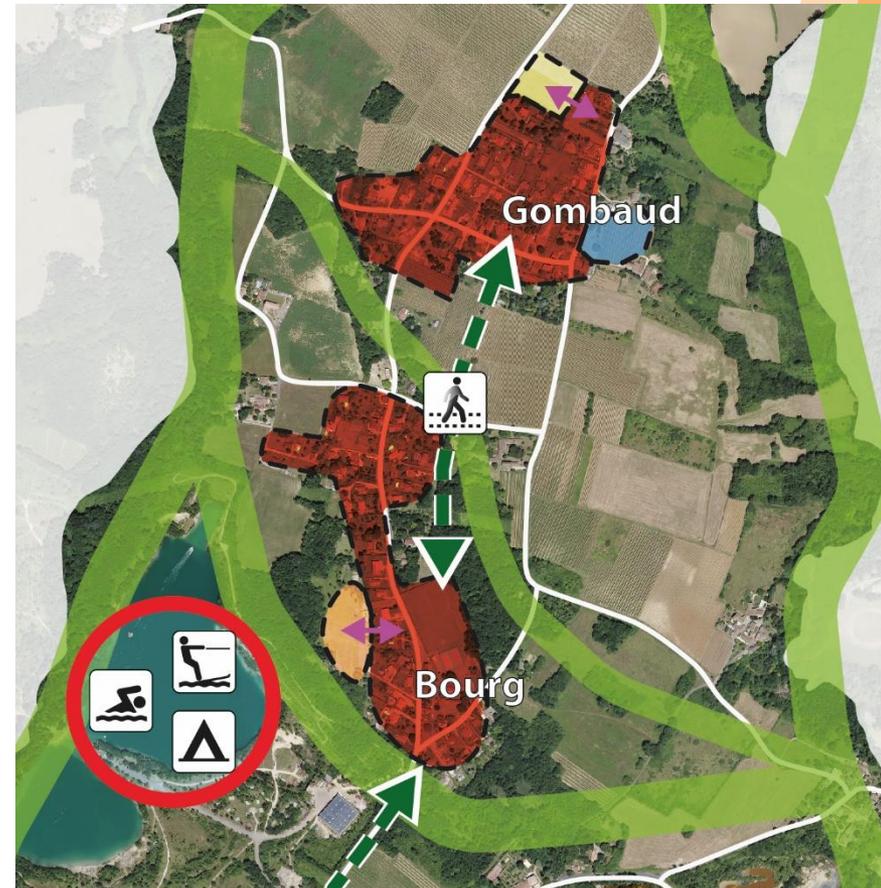
Présentation de la  
traduction  
réglementaire

## 1. Structurer le développement urbain

- *Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous.*
  - Prise en compte SCoT du Grand Libournais
  - Prise en compte des orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais
  - Objectif d'accueillir environ **100 nouveaux habitants** supplémentaires d'ici à 2034 par la mise sur le marché d'environ **50 nouveaux logements en 12 ans.**
  - Une recherche progressive de diversification du parc de logements :
    - Pour répondre au besoin d'un public spécifique ;
    - Pour apporter de premières réponses en matière d'offres locatives.

## 1. Structurer le développement urbain

- *Étoffer le Bourg et Gombaud.*
  - Dans un contexte géographique particulier, chercher à « épaissir » le bourg.
  - Le hameau de Gombaud comme principale entité urbaine à développer dans les prochaines années, en complément du bourg.
  - Maîtriser le rapprochement urbain entre le Bourg et Gombaud par le maintien de la coupure naturelle constitutive de la Trame Verte et Bleue
  - Maîtriser le développement de l'urbanisation en le conditionnant à la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins futurs de la population.



## 1. Structurer le développement urbain

### ▪ *Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.*

- Permettre le comblement des « dents creuses » résiduelles des deux hameaux et en définir des limites claires.
- Assurer la gestion réglementaire des différentes destinations des constructions et des sites existants :
  - Cave coopérative ;
  - Ancienne gare ;
  - Parc photovoltaïque ;
  - Activités artisanales.
- Un contexte viticole à intégrer réglementairement en évitant tout conflit d'usage potentiel.

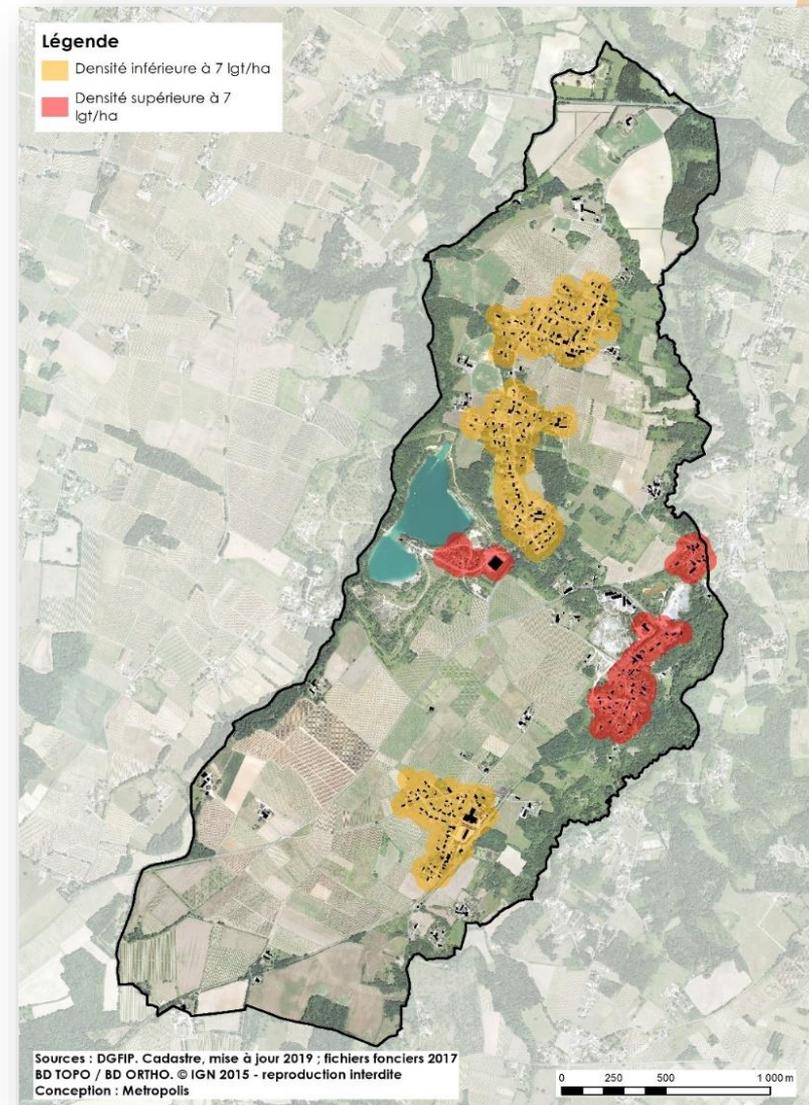


## 1. Structurer le développement urbain

### ▪ *Vers une gestion économe de l'espace*

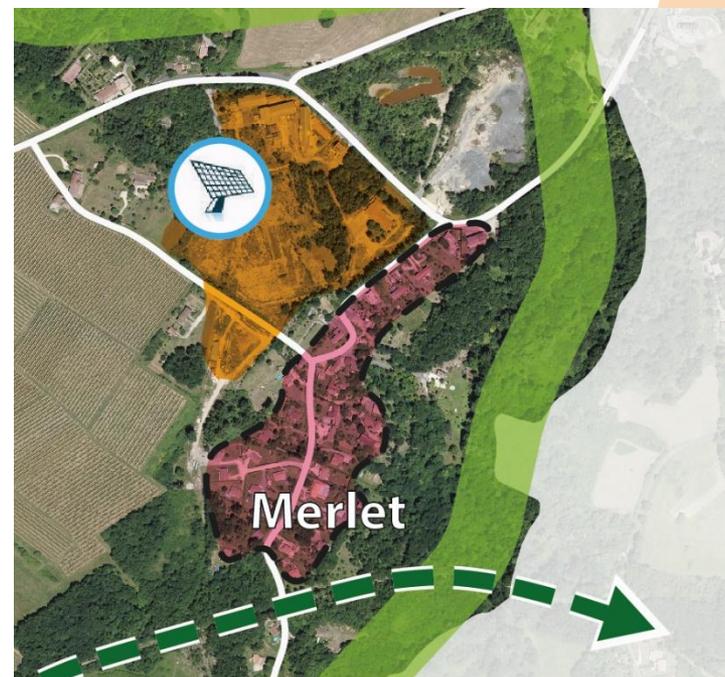
- Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par densification des espaces urbanisés, confortement des principaux hameaux, et extensions limitées.
- Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, mais il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaudo.
- Le Plan Local d'Urbanisme ne mobilisera qu'environ 50% des espaces consommés entre 2007 et 2019, soit 3,6 hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Rappel des entités urbaines « SCOT »



## 2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- *L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune*
  - Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
  - Densifier les espaces urbanisés ;
  - S'appuyer sur les limites naturelles.
- *Favoriser le maintien de l'activité artisanale*
  - Assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour maintenir voire le conforter des entreprises présentes.



## 2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

### ▪ Des équipements à valoriser

- S'appuyer sur la piste Lapébie pour développer des liaisons douces cyclables vers le bourg.
- Réinvestir le pôle de l'ancienne gare pour en faire un espace d'animation ou d'évènementiel en bordure de Lapébie ;
- Gérer les activités privées du Lac d'Espiet



## 3. Valoriser le cadre de vie

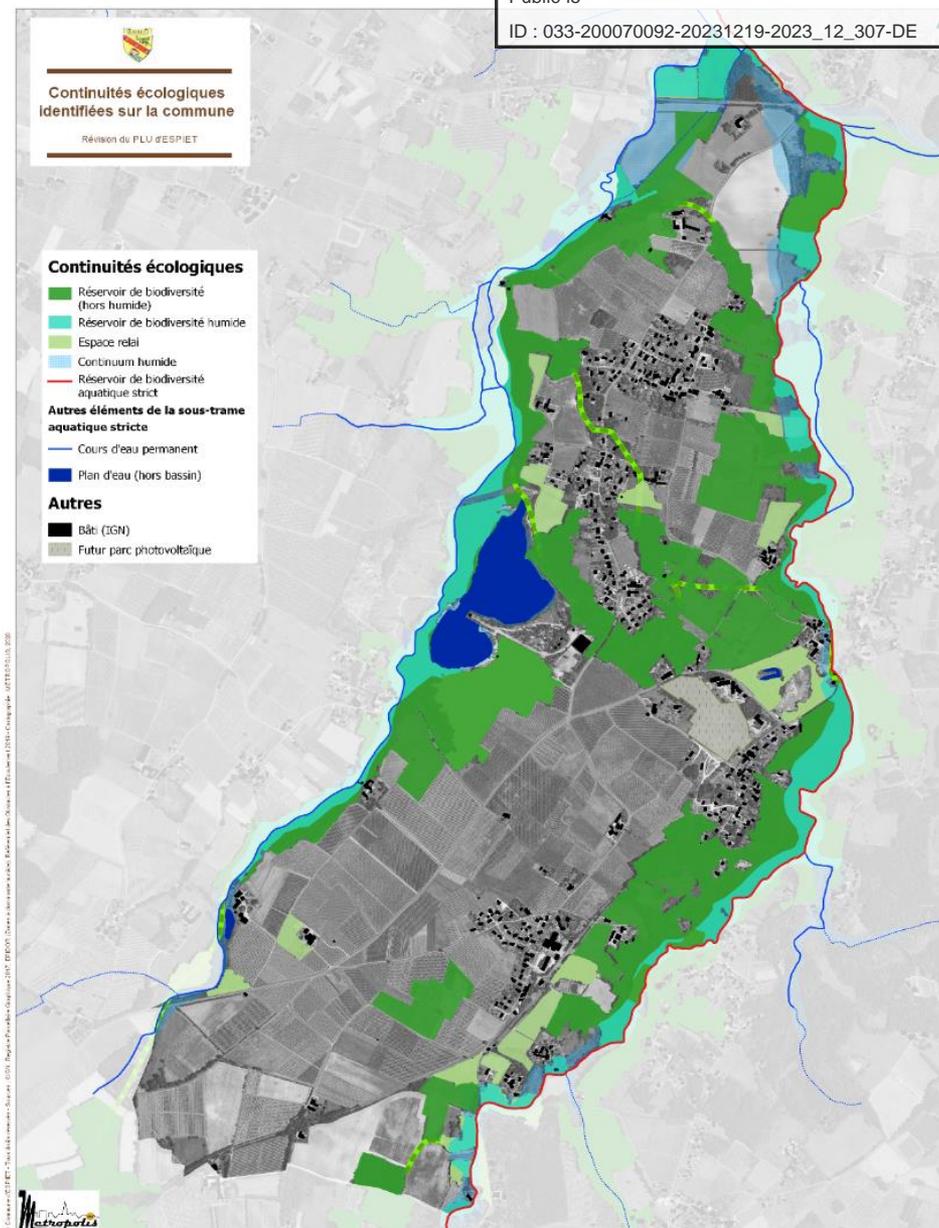
### ▪ *Valoriser les paysages et les espaces naturels*

- Préserver la Trame Verte et Bleue communale, en compatibilité avec celle du SCoT du Grand Libournais

### ▪ *Gérer le site de production d'énergie renouvelable*

### ▪ *Des risques et nuisances aux effets limitants*

- Intégrer le PPRMT
- Intégrer les problématiques d'inondation et de remontées de nappes en particulier à l'interface des RD 238 et 936.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

- Principales entités urbaines communales à conforter
- Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
- Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
- Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
- Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
- Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
- Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
- Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
- Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
- Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale

© Communauté de Communes du Pays de la Vallée de la Sarthe - 2023

1

Rappel des étapes  
d'élaboration du  
PLU

2

Rappel des  
principaux  
indicateurs  
guidant la  
démarche

3

Rappel des  
orientations du  
PADD

4

Présentation de la  
traduction  
réglementaire

# Présentation du Plan de Zonage

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

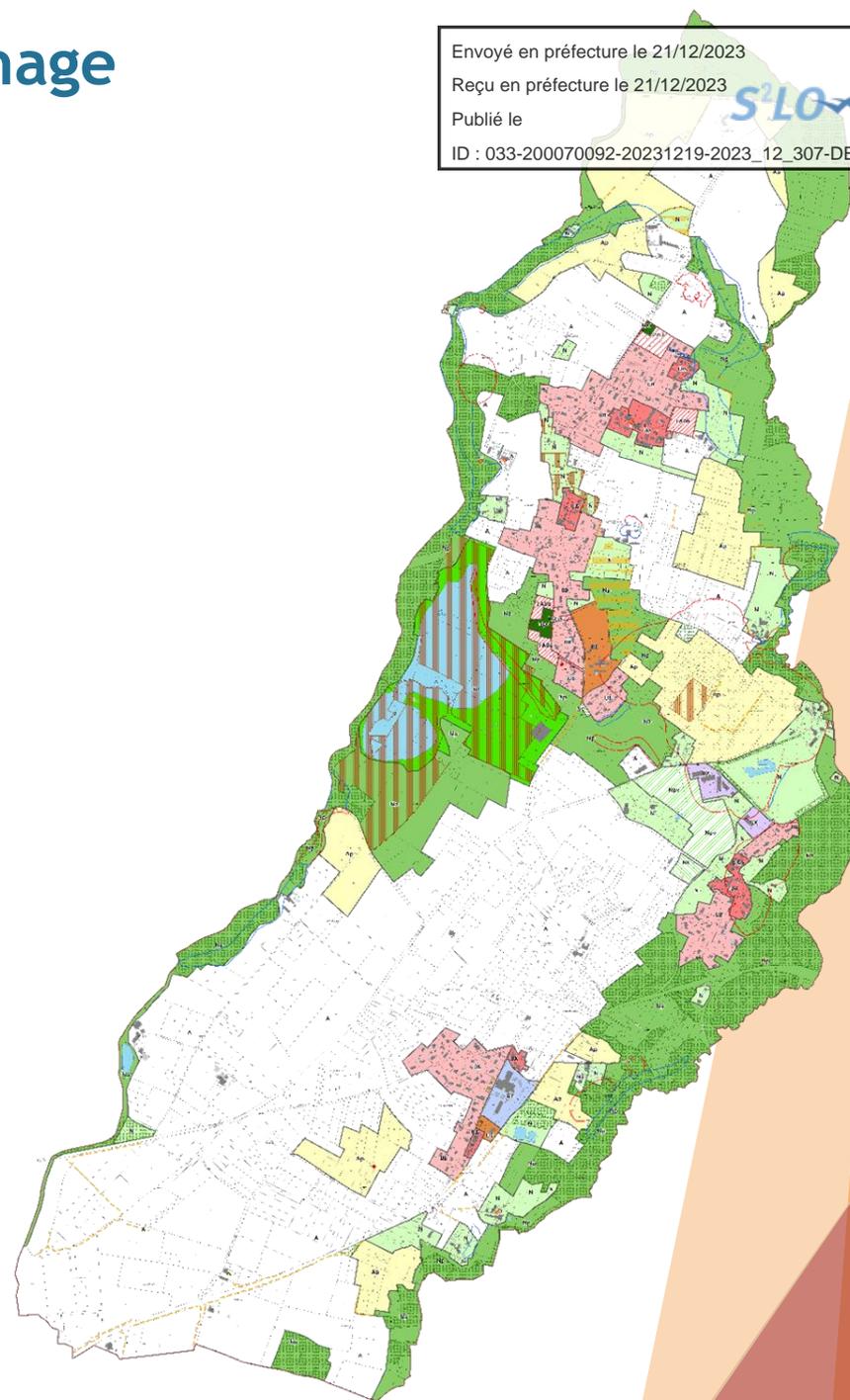
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



	Surface en ha	%
<b>U</b>	<b>46,56</b>	<b>6,86%</b>
UA	6,18	0,91%
UB	32,60	4,80%
UE	3,43	0,51%
UX	2,05	0,30%
UY	2,29	0,34%
<b>AU</b>	<b>2,81</b>	<b>0,41%</b>
1AUa	1,16	0,17%
1AUh	0,81	0,12%
2AU	0,85	0,12%
<b>A</b>	<b>385,05</b>	<b>56,71%</b>
A	321,36	47,33%
Ap	63,68	9,38%
<b>N</b>	<b>244,50</b>	<b>36,01%</b>
N	43,21	6,36%
Ne	0,08	0,01%
NL	30,12	4,44%
Np	163,90	24,14%
Npr	0,71	0,10%
Npv	5,51	0,81%
Nx	0,99	0,15%
<b>Total général</b>	<b>678,92</b>	<b>100,00%</b>



# Présentation du Plan de Zonage

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



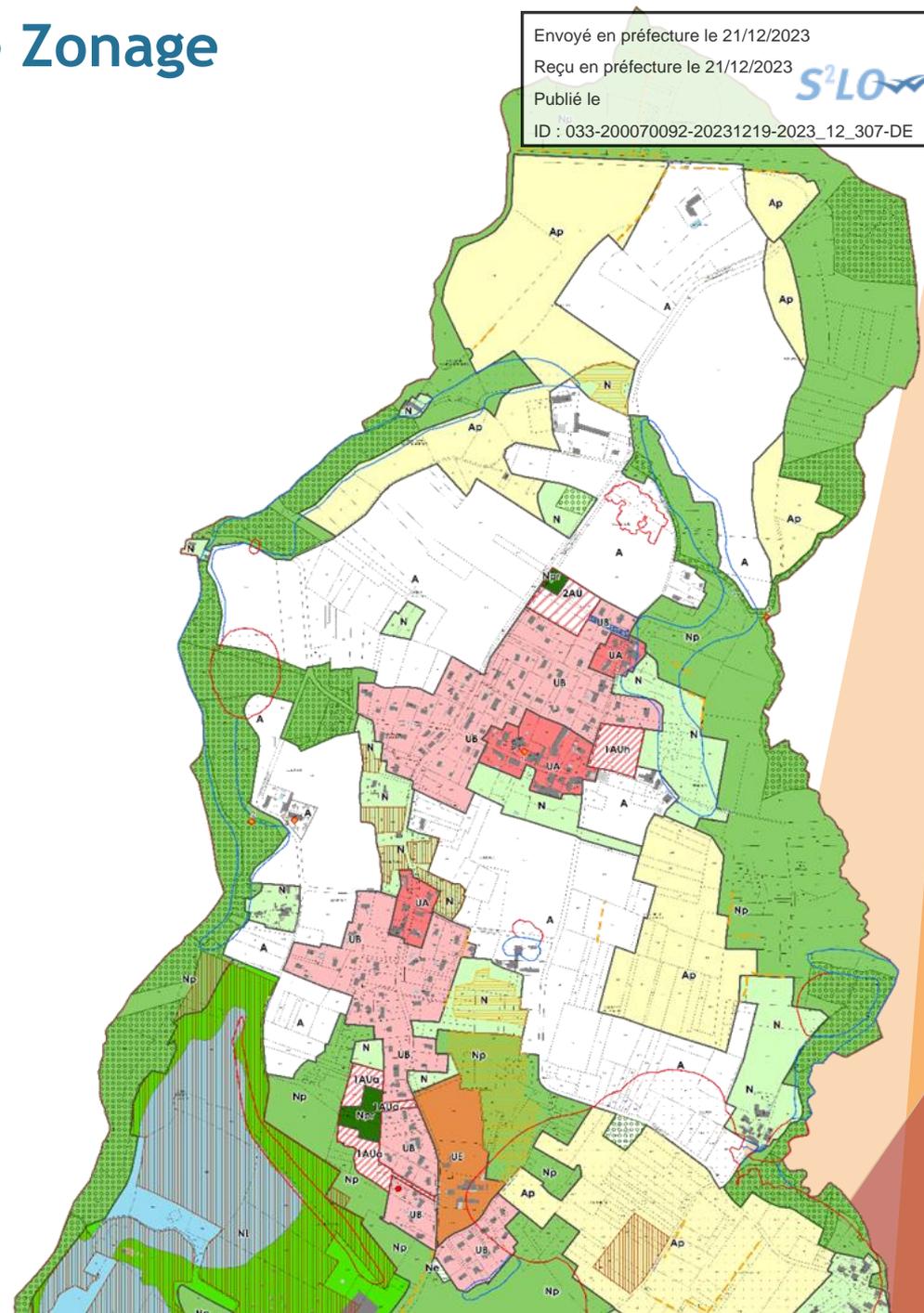
## Légende

### Zonage du PLU

- UA
- UB
- UE
- UX
- UY
- 1AUa; 1AUh
- 2AU
- A
- Ap
- N
- NL
- Ne
- Np
- Npi
- Npv
- Ns

### Prescriptions

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article R151-35
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23
- Espace boisé classé
- Construction récente ou en cours
- PPRMT - Niveau de contraintes**
- Zones d'interdictions
- Zones de contraintes faibles





# Prise en compte des incidences environnementales

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

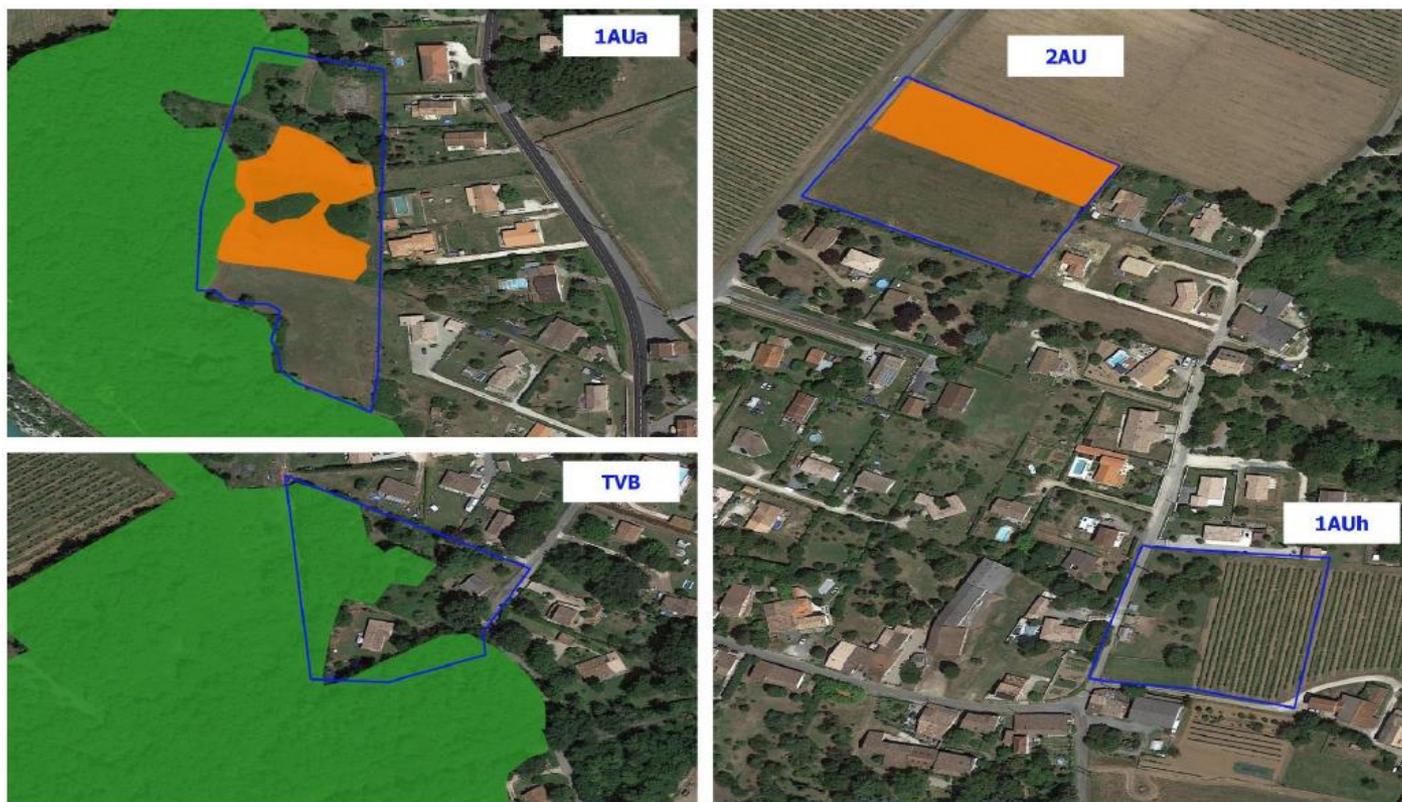
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



- Point commun aux secteurs 1AUa et 2AU : présence d'un habitat favorable (origan) à l'Azuré du Serpolet.



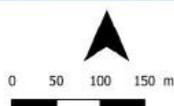
Azuré du Serpolet – photo :  
Y. BERNARD/ELIOMYS



## Enjeux écologiques

Prédiagnostic sur 4 secteurs  
à Espiet (33)

Source : fond cartographique, données Eliomys, 2021



## Légende

□ Secteurs étudiés

Principaux enjeux écologiques

■ Habitats favorables à l'Azuré du Serpolet (enjeu moyen)

■ Boisement favorable à tous les cortèges faunistiques (enjeu fort)

ELIOMYS  
Cabinet d'Expertise en Environnement

# Conforter les entités urbaines : secteur de

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S2LO

Périmètre regroupant deux secteurs 1AUa et 1 secteur Np	
Superficie globale : 17 019 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 15 000 m <sup>2</sup>
Nombre attendu de logements : 13 à 15	



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'UOAP</li> <li><span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parcelaire</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Eau</li> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace boisé classé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Habitation</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE DRIBERTE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px dashed yellow; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Voie à créer</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; text-align: center; line-height: 15px; margin-right: 5px;">8</span> largeur minimale d'emprise publique</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Cheminement doux à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges existant à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges à planter</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Haies à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver</li> </ul>
--	---	---

- Un secteur 1AUa qui s'inscrit dans un cycle réduire et compenser au regard des grandes contraintes existantes sur la commune, pour mobiliser du foncier.
- Seuls 11 579 m<sup>2</sup> sont constructibles dans la zone 1AUa

# Conforter les entités urbaines : secteur du Vieux Combaud

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Périmètre du secteur 1AUh	
Superficie globale : 7 719 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 4 200 m <sup>2</sup>
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	



- Un secteur 1AUh dont la vocation est extrêmement limitée : hébergement d'un public spécifique.

**Légende**

- Périmètre de l'OAAP
- Bâtiment lourd
- Bâtiment léger
- Parcelle
- Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Hébergement pour un public spécifique ou à équipement public ou d'intérêt collectif

**PRINCIPES DE PLANTATIONS**

- Arbres à hautes tiges existants à préserver autant que possible
- Arbres à hautes tiges à planter
- Hales à créer

# Conforter les entités urbaines : secteur du Vieux Gombaudo

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
 Reçu en préfecture le 21/12/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Périmètre du secteur 2AU	
Superficie globale : 9 685 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 9 000 m <sup>2</sup>
Nombre attendu de logements : de 8 à 10	



**Légende**

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'OAAP</li> <li><span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parcellaire</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Eau</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé</li> <li><span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace boisé classé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Habitation</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE DÉSERTIE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px dashed yellow; display: inline-block; width: 10px; margin-right: 5px;"></span> Voie à créer</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 8 : largeur minimale d'emprise publique</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; display: inline-block; width: 10px; margin-right: 5px;"></span> Holes à créer</li> <li><span style="background-color: yellow; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges existants à planter</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espaces verts (publics ou privés ouverts) existants à préserver</li> </ul>
---	---	--

- Un secteur 2AU, inconstructible, ouvrable à l'urbanisation après une procédure de révision.

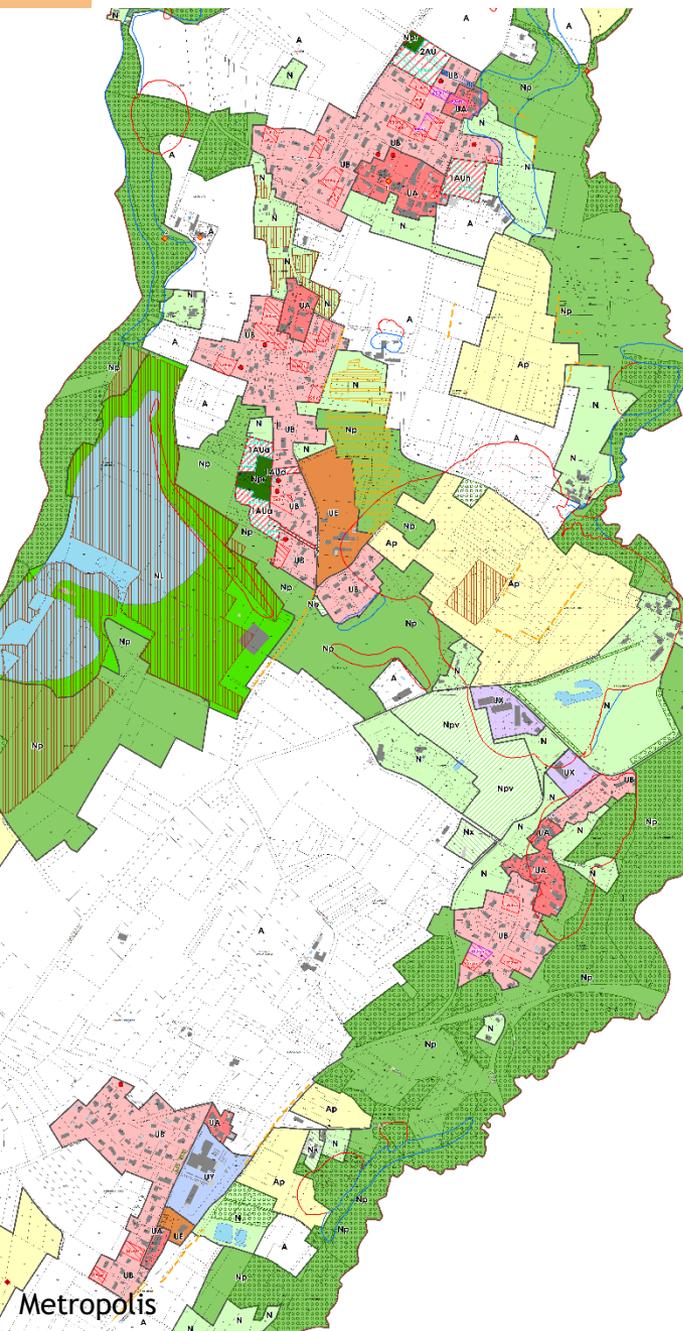
# Identification des surfaces libres du projet de PLU

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

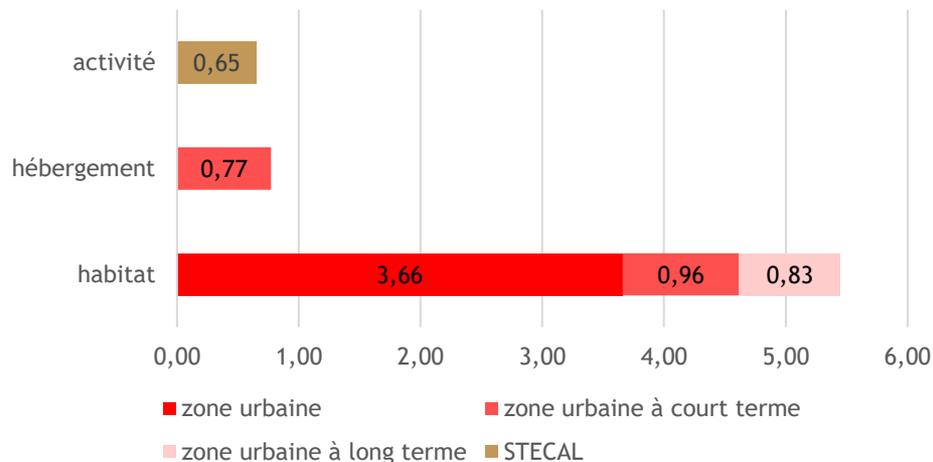
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

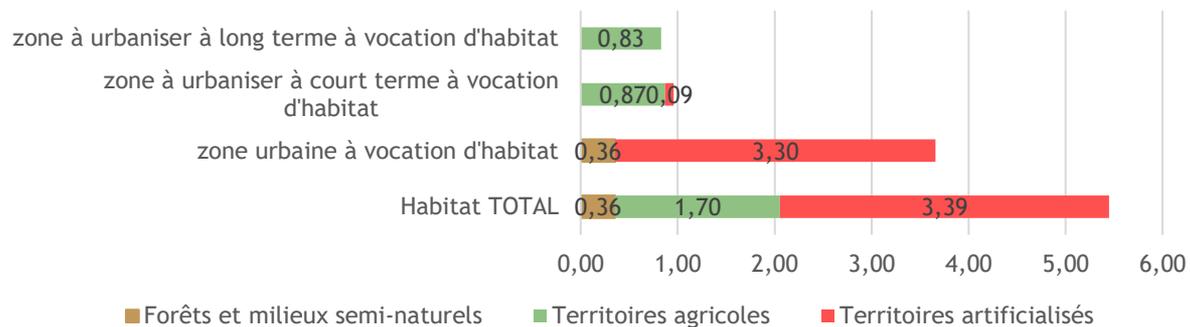
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## Espaces libres du PLU



## Espaces libres du PLU selon le type de sol (vocation d'habitat)



## Espaces libres constructibles (habitat)

habitat	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
<b>U</b>	<b>3,66</b>	<b>35</b>	<b>1045</b>	<b>10</b>
UA	0,13	2	657	15
UB	3,53	33	1069	9
<b>1AU</b>	<b>0,96</b>	<b>15</b>	<b>640</b>	<b>16</b>
1AUa	0,96	15	640	16
<b>2AU</b>	<b>0,83</b>	<b>9</b>	<b>923</b>	<b>11</b>
<b>Total</b>	<b>5,45</b>	<b>59</b>	<b>924</b>	<b>11</b>
dont en zone U PLU 2010	3,41	33	1035	10

## Modalités potentielles de mise en constructibilité (habitat)

	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
Division parcellaire	3,27	31	1056	9
Unité foncière libre	0,39	4	967	10
Zone à urbaniser	1,79	24	746	13
<b>Total</b>	<b>5,45</b>	<b>59</b>	<b>924</b>	<b>11</b>

## Espaces libres constructibles (hébergement)

hébergement	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
1AUh	0,77	10	772	13

## Typologie des espaces libres constructibles

	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
Territoires artificialisés	3,39	33	1029	10
NAF	2,06	26	790	13
<b>Total</b>	<b>5,45</b>	<b>59</b>	<b>924</b>	<b>11</b>

**2,83 ha d'espaces NAF sont impactés par le projet de PLU.**



hébergement	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
NAF	0,77	10	772	13

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

**Merci de votre attention**

# Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 28 février 2022

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



Nombre de participants : 35

Pendant et à l'issue de la présentation de la déclinaison règlementaire du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant prend la parole pour affirmer son désaccord total, et sa colère, d'assister depuis de nombreuses années à la dégradation du cadre de vie rural de cette partie du territoire, dont Espiet fait partie.**
  - Il est rappelé que l'évolution des documents d'urbanisme vise à limiter l'impact de l'urbanisation sur la consommation des espaces ruraux. Les récentes évolutions législatives (loi Climat & Résilience,...) vont dans ce sens.
- **Une participante regrette que le potentiel des « dents creuses » ne soit pas pleinement intégré au projet de PLU.**
  - Il est démontré sur une cartographie indiquant les espaces libres constructibles que les dents creuses sont bien intégrées. Mais cette remarque permet de bien expliqué ce qu'est une « dent creuse », il ne s'agit pas de grandes parcelles entre constructions de plusieurs dizaines de mètres.

- **Un participant demande à ce que le principe d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Gueynotte soit réexpliqué.**
  - Les principes sont exposés ainsi que les contraintes environnementales du site.
- **Un participant demande si ce PLU sera remis en cause par l'arrivée du futur PLUi de la Communauté d'Agglomération ?**
  - Il est répondu qu'il a été tenu compte au maximum des enjeux de compatibilité avec les documents de portée supérieur (SRADDET, SCoT, en particulier...).
  - Néanmoins il demeure difficile d'anticiper les futures orientations politiques en matière d'aménagement du territoire dans le cadre d'un document d'urbanisme pensé à 45 communes.

# Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 1<sup>er</sup> juillet 2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

- **Perceptions sur le scénario 1 présenté ?**

- Un scénario jugé trop restrictif même si l'idée de prendre en compte le milieu rural (espaces naturels, espaces agricoles) est importante.
- L'idée de prendre en compte l'activité de la cave coopérative est tempérée car les installations sont jugées disgracieuses, l'activité est jugée en déclin et peu pérenne pour les viticulteurs adhérents.
- Compte-tenu des nuisances existantes, il convient de ne pas bâtir à Sérigeau.
- Le Lac n'est pas ouvert gratuitement au grand public, ce qui est dommage car très bien placé par rapport au bourg. Il est jugé regrettable que le site du Lac n'ait pas été acheté en son temps par la commune.

- **Perceptions sur le scénario 2 présenté ?**

- L'idée de créer un centre-bourg nécessite un travail de densification qui est jugé contraire à une logique de village.
- Il est fait remarqué que toutes les entités urbaines anciennes de la commune sont constituées de constructions en R+1.
- Il convient donc de « réapproverser » des formes urbaines anciennes que les dernières décennies avaient complètement oublié.

- **Perceptions sur le scénario 3 présenté ?**

- Il est difficile de s'exprimer car il y a énormément de paramètres à prendre en considération.
- Qui peut être attiré par une augmentation importante de l'urbanisation ?

- **Suite à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?**

- Il est demandé si des promoteurs sont déjà envisagés sur des sites. Il est répondu que ce n'est absolument pas le cas, le travail de zonage et réglementaire n'a pas débuté. Il n'est pas du ressort du PLU de traiter cette question.
- Il sera nécessaire de bien caler le zonage avec les risques réglementés par le PPRMT mais aussi au regard des connaissances nouvelles qui apparaissent.
- Il est contesté l'absence d'eau pour desservir une zone envisagée en réserve foncière 2AU à Gombaud. Il est précisé que le réseau d'eau passe bien dans le secteur mais en quantité et en pression trop limitées à ce jour.
- Il est rappelé que le Conseil Municipal regarde l'intérêt public avant l'intérêt particulier. C'est aussi pour cette raison que la priorité au développement de la commune est donnée au niveau du bourg (proximité des services publics) et aux projets relevant d'un intérêt public.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du                      au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>1.0</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> <b>Tome 1</b> <b>Diagnostic et état initial de l'environnement</b>
------------	---



## Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de la commune d'ESPIET est organisé en 4 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l'environnement
- ✓ Tome 2 : justification des choix, articulation avec les documents de portée « supra » ;
- ✓ Tome 3 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi du PLU ;
- ✓ Tome 4 : Résumé Non Technique ;

**Le présent document formalise le Tome 1.**

### TOME 1

<b>INTRODUCTION ET CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Introduction .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Situation .....</b>	<b>11</b>
<b>1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Analyses sociodémographiques et économiques .....</b>	<b>17</b>
1.1. Une croissance démographique continue.....	17
1.2. Une population de familles.....	20
1.3. Les principales caractéristiques sociodémographique de la commune.....	21
1.4. Les perspectives d'évolutions démographiques.....	22
<b>2. L'habitat et le logement.....</b>	<b>25</b>
2.1. La structure du parc de logements.....	25
2.2. Le statut d'occupation .....	27
2.3. Les dynamiques récentes de construction.....	28
2.4. Les perspectives de production de logements .....	29
<b>3. Les activités économiques.....</b>	<b>31</b>
3.1. Les actifs et les emplois sur la commune .....	31
3.2. Le tissu des établissements locaux.....	34
3.3. L'activité agricole.....	35
<b>4. Équipements et services publics.....</b>	<b>42</b>
4.1. Équipements et services publics présents .....	42
4.2. Les commerces et services à la population.....	44
4.3. Le potentiel touristique .....	44
<b>5. Transports, déplacements et stationnements.....</b>	<b>45</b>
5.1. Le réseau routier et le stationnement.....	45
5.2. Les aménagements piétons et cyclables .....	47

5.3.	L'offre en transport en communs.....	48
5.4.	Les réseaux électriques et numériques.....	50
<b>6.</b>	<b>Organisation et formes urbaines .....</b>	<b>53</b>
6.1.	Historique de l'organisation urbaine .....	53
6.2.	Les formes urbaines sur Espiet.....	55
<b>7.</b>	<b>Analyse de la consommation d'espaces et potentiel de densification .....</b>	<b>60</b>
7.1.	La consommation d'espaces passée.....	60
7.2.	La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....	63
7.3.	Définition de la tache urbaine en application du SCoT.....	65
7.4.	Perspectives de consommation d'espaces.....	68
	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>69</b>
<b>1.</b>	<b>PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>La biodiversité : un patrimoine commun fragile .....</b>	<b>73</b>
1.1.	Zonages d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel .....	73
1.2.	Un patrimoine naturel qui ne se résume pas qu'aux seuls zonages environnementaux .....	78
<b>2.</b>	<b>La Trame Verte et Bleue .....</b>	<b>90</b>
2.1.	Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue ?.....	90
2.2.	Lexique pour bien se comprendre.....	91
2.3.	Focus sur le SRADDET Nouvelle Aquitaine .....	91
2.4.	La Trame Verte et Bleue du SCOT du Grand Libournais.....	93
2.5.	La Trame Verte et Bleue sur la commune d'Espiet .....	95
<b>3.</b>	<b>Mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité .....</b>	<b>101</b>
3.1.	Mesures compensatoires recensées via le CEREMA.....	101
3.2.	Mesures compensatoires liées au futur parc photovoltaïque .....	102
<b>4.</b>	<b>Synthèse et enjeux du patrimoine naturel et de la biodiversité .....</b>	<b>103</b>
<b>2.</b>	<b>PAYSAGE .....</b>	<b>105</b>
<b>1.</b>	<b>Quelques préalables .....</b>	<b>106</b>
1.1.	Qu'est-ce que le paysage et les perceptions ?.....	106
1.2.	Espiet : une commune qui s'inscrit dans l'unité paysagère de l'Entre-Deux Mers Nord.....	106
<b>2.</b>	<b>Le grand paysage .....</b>	<b>107</b>
2.1.	Les entités paysagères .....	107
2.2.	Le paysage depuis les voies et points de vue .....	114
2.3.	Perceptions paysagères des secteurs urbains récents.....	116
<b>3.</b>	<b>Patrimoine paysager.....</b>	<b>117</b>
3.1.	Sites classés et inscrit.....	117
3.2.	Patrimoine .....	119
<b>4.</b>	<b>Synthèse et enjeux du paysage .....</b>	<b>121</b>

<b>3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>122</b>
<b>5. Milieu physique .....</b>	<b>123</b>
5.1. Contexte géologique .....	123
5.2. Contexte topographique.....	123
<b>6. L'eau .....</b>	<b>125</b>
6.1. Quelques préalables .....	125
6.2. Les eaux souterraines.....	126
6.3. Les eaux superficielles.....	130
6.4. Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux « Dordogne Atlantique ».....	134
6.5. Les zonages réglementaires .....	135
6.6. L’assainissement.....	136
6.7. La ressource en eau potable .....	138
6.8. Eaux de baignade .....	145
<b>7. Exploitation du sol et du sous-sol : en attendant le futur Schéma Régional des Carrières .....</b>	<b>146</b>
<b>8. Synthèse et enjeux sur les ressources et capacités de développement .....</b>	<b>149</b>
<b>4. ENERGIE .....</b>	<b>150</b>
<b>1. Une prise en compte de plus en plus forte des problématiques énergétiques.....</b>	<b>151</b>
<b>2. Profil énergétique.....</b>	<b>152</b>
2.1. Consommation énergétique à l’échelle du département de la Gironde.....	152
2.2. Et sur le territoire communal ? .....	153
2.3. Production énergétique renouvelable sur le département de la Gironde .....	155
2.4. Et sur le territoire communal ? .....	156
2.5. Potentiel de développement des énergies renouvelables .....	158
<b>3. Synthèse et enjeux sur l’énergie .....</b>	<b>165</b>
<b>5. NUISANCES ET POLLUTIONS .....</b>	<b>166</b>
<b>1. Qualité de l’air.....</b>	<b>167</b>
1.1. Emissions de polluants et Gaz à Effet de Serre à l’échelle de la Communauté d’Agglomération du Libournais .....	167
1.2. Focus sur les Gaz à Effet de Serre .....	173
1.3. Une tonalité agricole qui doit être prise en compte dans les futures zones de développement urbain ... ..	174
<b>2. Les sites et sols pollués et les friches .....</b>	<b>176</b>
2.1. Les sites et sols pollués.....	176
2.2. Les friches .....	176
<b>3. Les pollutions lumineuses .....</b>	<b>177</b>
3.1. Pollutions lumineuses : quelles incidences ? .....	177
3.2. Rappel sur la réglementation.....	177
3.3. Contexte sur le territoire d’Espiet.....	178
<b>4. Le bruit .....</b>	<b>179</b>

4.1. Le bruit : un facteur majeur d’appréciation du cadre de vie .....	177
4.2. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.....	179
<b>5. Les déchets .....</b>	<b>181</b>
5.1. Organisation de la gestion des déchets sur le territoire .....	181
5.2. les gisements de déchets en quelques chiffres.....	184
<b>6. Synthèse et enjeux sur les nuisances et pollutions .....</b>	<b>188</b>
<b>6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....</b>	<b>190</b>
<b>1. Les risques majeurs.....</b>	<b>191</b>
1.1. Quelques éléments de compréhension.....	191
1.2. Quels sont les risques majeurs identifiés sur le territoire ? .....	192
<b>2. Le risque lié aux inondations .....</b>	<b>193</b>
2.1. Quelques préalables .....	193
2.2. Le risque inondation par débordement de cours d’eau sur Espiet .....	193
2.3. Les inondations par remontées de nappes phréatiques .....	194
2.4. Les inondations par ruissellement pluvial .....	196
2.5. La cartographie des chemins de l’eau.....	201
<b>3. Les risques liés aux mouvements de terrain .....</b>	<b>203</b>
3.1. Le retrait-gonflement des argiles.....	203
3.2. Les autres mouvements de terrain .....	205
<b>4. Le risque sismique .....</b>	<b>211</b>
<b>5. Le risque incendie .....</b>	<b>212</b>
<b>6. Les risques technologiques .....</b>	<b>213</b>
6.1. Le risque industriel.....	213
6.2. Le risque lié au transport de matières dangereuses .....	215
<b>7. Synthèse et enjeux sur les risques naturels et technologiques.....</b>	<b>218</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>219</b>

# INTRODUCTION ET CONTEXTE GENERAL



# 1. INTRODUCTION

Dans sa délibération du 22 mai 2018, le Conseil Communautaires de la Communauté d'Agglomération du Libournais a décidé de réviser le Plan Local d'Urbanisme d'Espiet, conformément au souhait exprimé par la commune dans sa délibération du 29 janvier 2018.

La révision du PLU d'Espiet a plusieurs objectifs affichés :

- Se mettre en conformité avec la loi ALUR
- Respecter les équilibres de développement territoriaux définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT
- Rectifier des anomalies sur le plan de zonage du PLU approuvé.

La délibération de prescription de la révision du PLU établit les modalités de concertation ainsi :

- Affichage de la délibération pendant 1 mois au siège de l'EPCI et à la Mairie d'Espiet
- Réunion publique avec la population
- Dossier disponible en mairie
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Possibilité d'écrire au Maire d'Espiet à l'adresse de la Mairie

La révision du PLU d'Espiet s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études.

La révision du PLU s'inscrit également dans un contexte particulier sur le plan réglementaire. En effet, comme en témoigne l'Etat Initial de l'Environnement, la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000, que ce soit en tout ou partie.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision du PLU, une demande d'examen au cas par cas a été établi et soumis à la MRAe Nouvelle Aquitaine en juillet 2021. Pour cela, un dossier spécifique a été conçu, précisant l'état d'avancement de la procédure de révision et les choix déjà posés par la commune en tant que perspective de développement. Les mesures adoptées par le projet de PLU, telles que figurant en juillet 2021, ont également été exposées, avec une pré-évaluation des incidences sur l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

La MRAe Nouvelle Aquitaine, par sa décision exprimée dans l'avis du 22 septembre 2021 (N°MRAe 2021DKNA227), a décidé de ne pas soumettre la révision du PLU d'Espiet à évaluation environnementale (Cf. avis en annexe du Tome 3).

Toutefois, le décret du 13 octobre 2021 a modifié les modalités relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. De manière spécifique, les procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU en cours, même celles qui avaient été dispensées d'évaluation environnementale avant l'entrée en vigueur du décret (ce qui est le cas pour le PLU d'Espiet), lors d'un examen « au cas par cas » et quel que soit le stade d'avancement de la procédure (même après enquête publique), sont toutes soumises à l'application immédiate du décret.

Au regard des dispositions aujourd'hui contenues dans le Code de l'Urbanisme en vigueur, le PLU d'Espiet est donc soumis à évaluation environnementale.

Ainsi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation se décompose de la manière suivante :

- **le diagnostic territorial**, avec l'exposé des prévisions de développement économique et démographique ;
- l'analyse de **l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution.
- **l'explication des choix retenus** et exposé des motifs de la délimitation des zones, pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons

qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

- la description **de l'articulation du plan** avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- d'une partie constituée de :
  - l'analyse des **incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.
  - la présentation des **mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- la définition des **critères, indicateurs et modalités**, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan, permettant de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Une dernière partie compose le rapport de présentation : il s'agit du **Résumé Non Technique**.

## 2. SITUATION

La commune d'Espiet se situe dans le périmètre de la Communauté de Communes du Libournais – la CALI - qui connaît des dynamiques importantes liées à une pression démographique forte.

ESPIET se trouve en périphérie de la métropole bordelaise qui affiche des ambitions en termes de densification de population (métropole millionnaire), d'augmentation de sa capacité d'accueil sur le cœur de métropole et ses premières et deuxième couronnes. La commune se situe à 30 kilomètres de Bordeaux, et à 15 kilomètres de Libourne. Elle est particulièrement bien desservie par la RD936 qui passe au Nord de la commune.

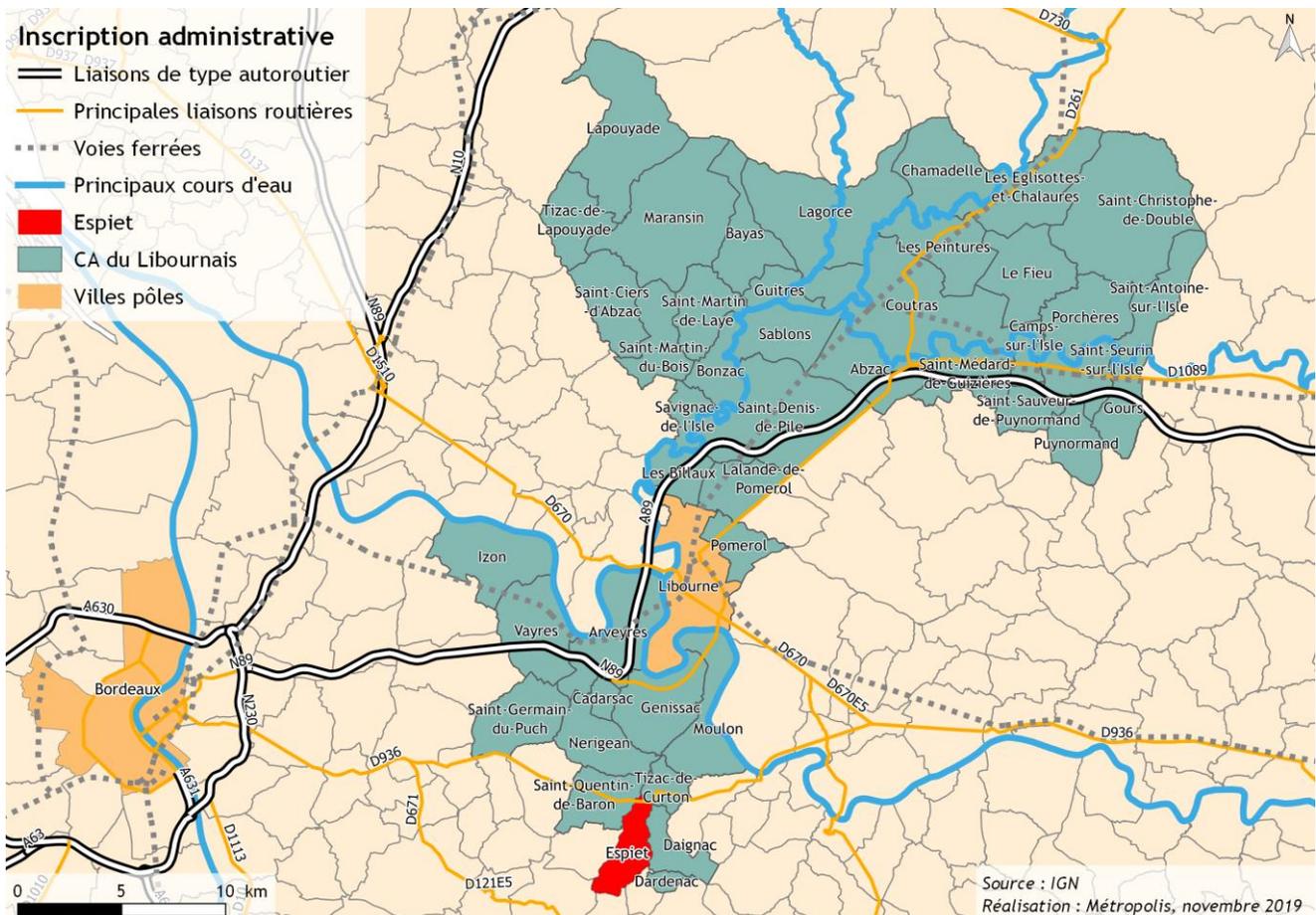
La commune compte 784 habitants (source INSEE 2018 –sans double compte) et s'étend sur une superficie de 679 hectares.

ESPIET appartient à l'Arrondissement de Libourne et au Canton des Coteaux de Dordogne. Elle est limitrophe des communes de Camiac-et-Saint-Denis, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton, Daignac, Blésignac, Saint-Léon, La Sauve.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Libournais, la CALI, qu'elle a rejoint en janvier 2012, lors de la création de la Communauté d'agglomération. Elle se compose de 45 communes où vivent 91150 habitants en 2018.

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Libournais regroupe quant à lui 5 intercommunalités :

- La Communauté d'Agglomération du Libournais,
- La Communauté de Communes Castillon-Pujols,
- La Communauté de Communes du Canton de Fronsac,
- La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais,
- La Communauté de Communes du Pays-Foyen.



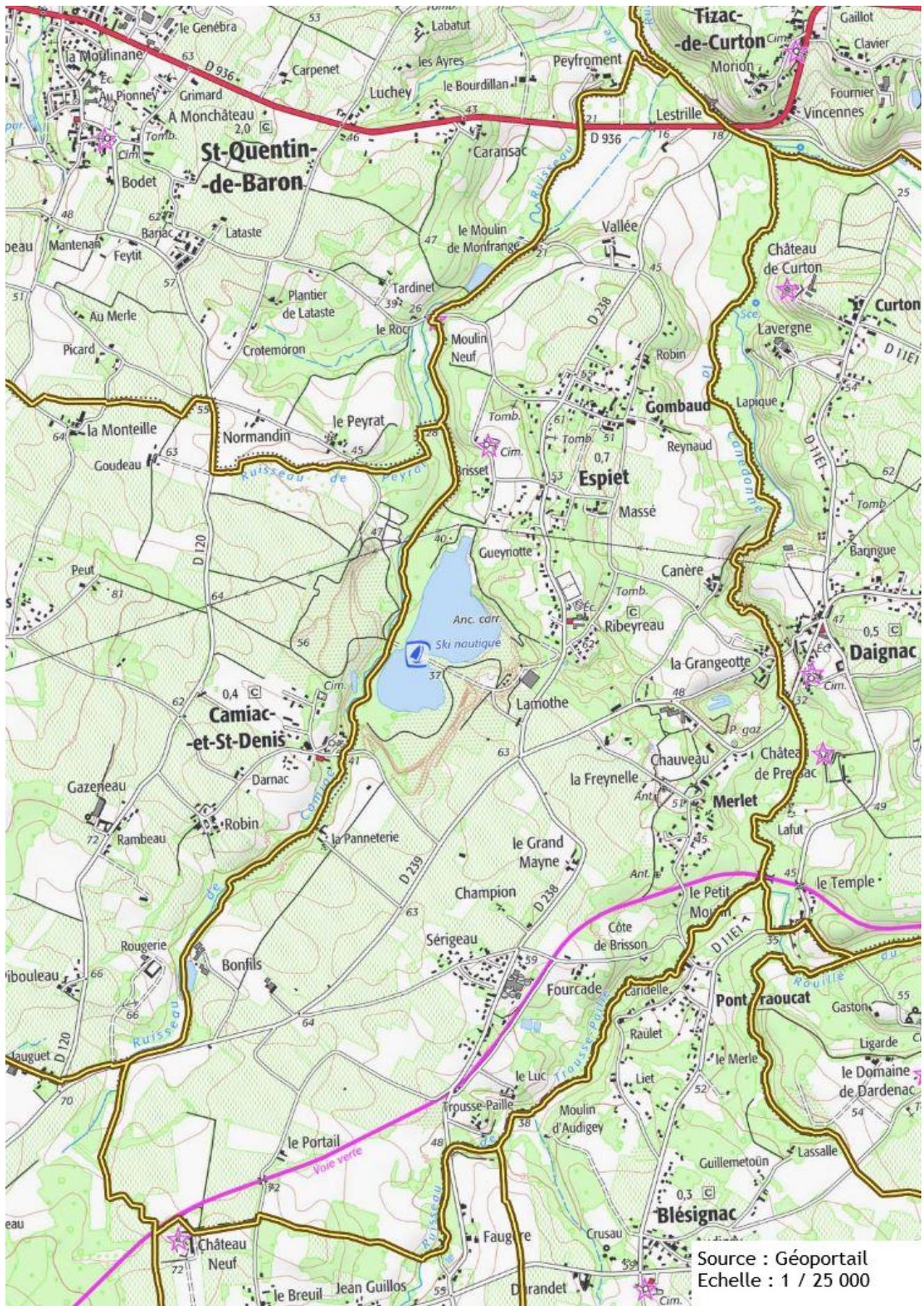


Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère

Structures intercommunales	Compétences / actions
POLE TERRITORIAL ET RURAL GRAND LIBOURNAIS	<p>Urbanisme : mise en œuvre et évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), application du Droit des Sols (ADS) pour le compte de 55 d'entre elles, maîtrise d'œuvre, sur demande, de la planification locale pour le compte des communes incluses dans le périmètre du Grand Libournais.</p> <p>Développement économique et touristique : mise en œuvre et évaluation de la stratégie territoriale élaborée dans le cadre du programme européen LEADER 2014-2020, coordination des politiques touristiques communautaires.</p> <p>Santé : coordination du Contrat Local de Santé (CLS) et animation du Conseil Local de Santé Mentale (CLSM).</p> <p>Environnement : Définition des systèmes d'endiguement en vue de la Prévention des Inondations induite par le transfert aux EPCI-FP de la compétence GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations)</p> <p>Contractualisations : programme LEADER avec l'Union Européenne, le Contrat de Ruralité avec l'État, les conventions d'Actions Touristiques avec le Département, le Contrat de Dynamisation et de Cohésion avec le Conseil Régional.</p>
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIBOURNAIS DU LA CALI	<p>Développement économique : politique locale du commerce et soutien aux activités d'intérêt communautaire, en complément de l'action de la Région.</p> <p>Politique du tourisme : création de l'office de tourisme intercommunal.</p> <p>Politique des transports : transport scolaire emprunté par 3700 élèves, transport urbain gratuit pour les habitants, transport péri-urbain.</p> <p>Politique de l'habitat : Programme Local de l'Habitat (PLH), contrôle de la qualité des logements loués et qui sont divisés.</p> <p>Développement durable : labellisé Territoire à énergie positive pour la croissance verte, Plan Climat Energie Territorial (PCET), rapport annuel de développement durable pour mesurer les actions mises en œuvre.</p> <p>Action sociale : services à la personne visant le maintien à domicile, l'accueil des gens du voyage, l'attractivité médicale.</p> <p>Politique de la ville : trois grands domaines sont couverts ; la politique d'insertion et d'emploi, la politique sociale contractuelle, la politique de prévention de la délinquance.</p> <p>Petite enfance – enfance – jeunesse</p> <p>Urbanisme : suivi du SCOT du Grand Libournais réalisé par le PETR, suivi de la réalisation des PLU communaux et cartes communales. La CALI assure l'instruction des autorisations du droit des sols pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Izon, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron et Vayres.</p>
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION DE L'ENTRE- DEUX-MERS	Gestion et alimentation en électricité.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT DE LA REGION D'ARVEYRES	Gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif. Regroupe 18 communes.

Structures intercommunales	Compétences / actions
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE REGROUPEMENT PEDAGOGIQUE D'ESPIET TIZAC-DE-CURTON	Regroupe 2 communes Espiet, Tizac-de-Curton.

### Synthèse

La commune d'ESPIET est, dans son développement, étroitement liée au bassin Libourne et sa périphérie : que ce soit concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers, ...

Cependant, la commune se caractérise également par son appartenance à un territoire identitaire rural et viticole marqué, situé au sein d'un espace paysagé de qualité.

La préservation d'une qualité de vie au sein d'un environnement rural à proximité est à privilégier, tout en organisant le développement urbain.

# 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

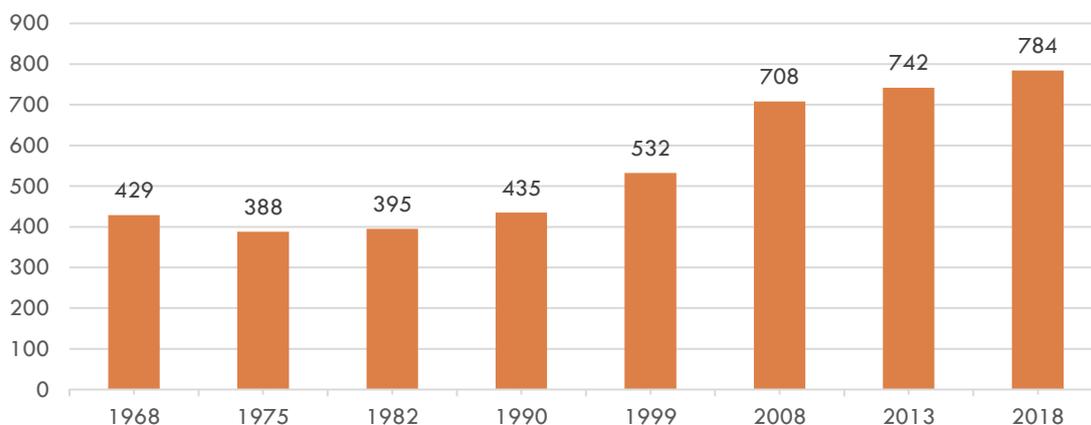


Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2018 de l'INSEE - sauf mention contraire. Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2021. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2021.

# 1. ANALYSES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

## 1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE

Evolution démographique à Espiet

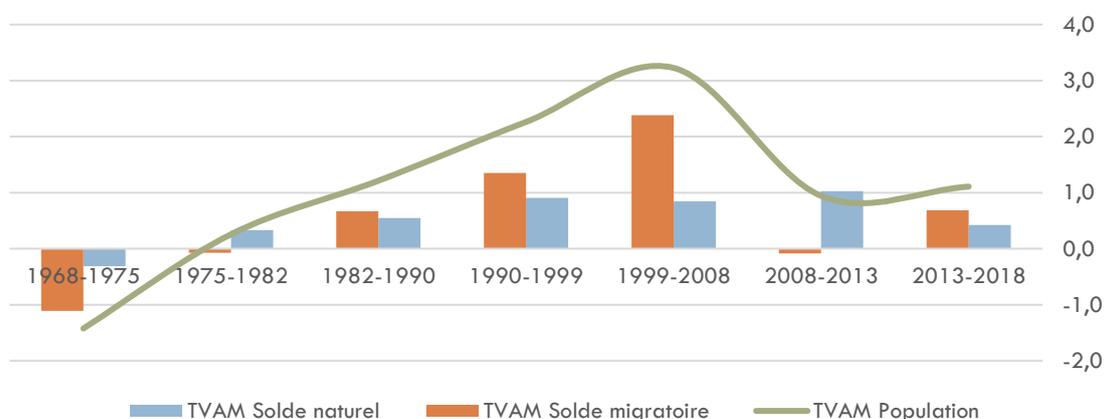


Selon le recensement principal de l'INSEE 2018, Espiet compte 784 habitants. Les populations légales millésimées 2019 (en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) font état de 807 habitants à Espiet.

L'évolution de la population communale de Espiet montre une **augmentation constante depuis 1975**. Cette progression démographique s'est accélérée à partir des années 1990, avec un taux de variation annuelle moyen atteignant 3% entre 1999 et 2006. Cette dynamique semble se stabiliser, entre 1 et 2% de variation annuelle : l'accueil démographique est moins soutenu mais toujours important.

Espiet a ainsi **doublé sa population depuis 1975**, passant de 388 habitants en 1975 à 784 habitants en 2018.

Population - Taux de variation annuel moyen du au solde migratoire / naturel



Les indicateurs démographiques révèlent un dynamisme croissant depuis les années 1980.

Ce dynamisme démographique a pour particularité un taux de variation du solde naturel toujours positif après 1975, et souvent proche de 1% depuis les années 1990. Cela signifie que **la population se renouvelle par elle-même, sans apport de population extérieure**. Ce solde naturel positif est représentatif d'un rajeunissement de la population, et de la présence de jeunes ménages installés sur la commune.

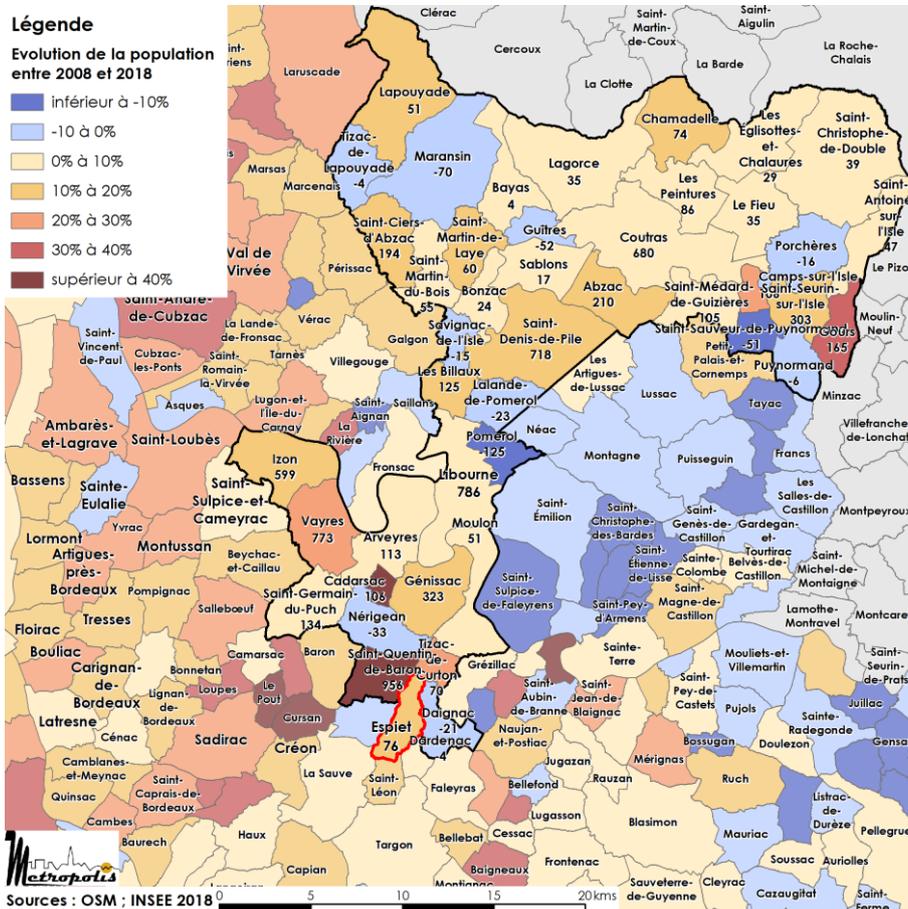
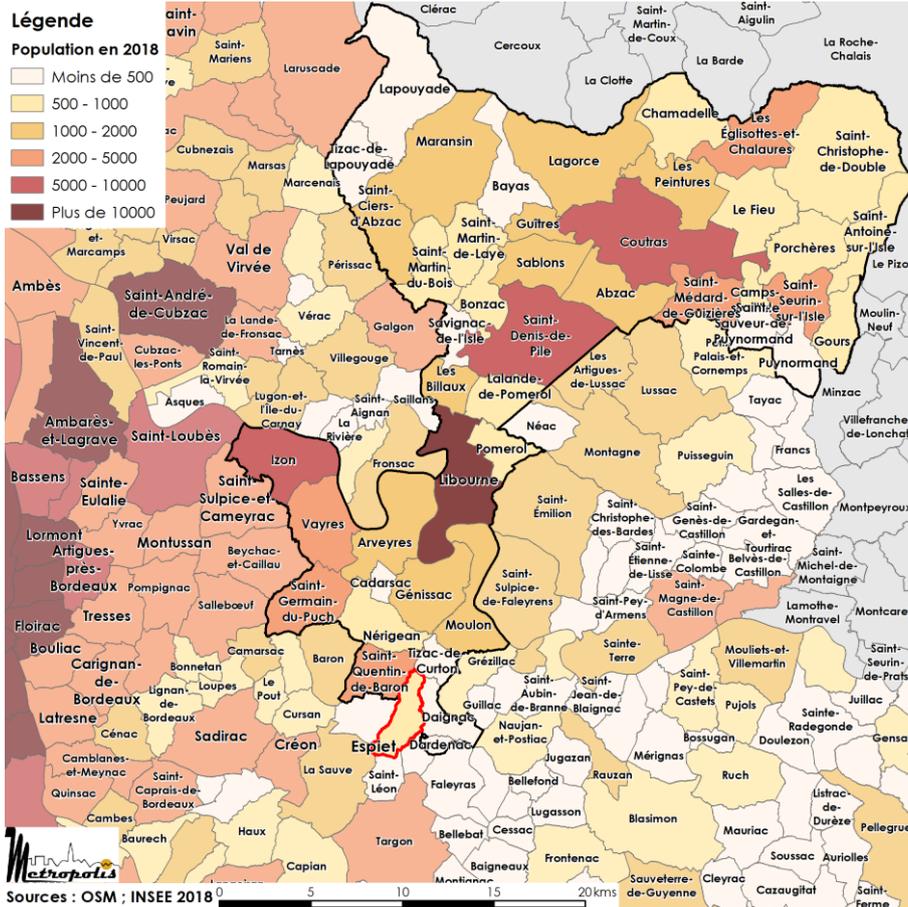
En plus du renouvellement naturel de la population, **Espiet connaît une attractivité forte**. Depuis 1982, le taux de variation du solde migratoire est positif, mais celui-ci peut varier fortement selon les périodes. Ainsi il a très fortement augmenté jusqu'au début des années 2000 pour atteindre 2,4%, puis s'est stabilisé après 2006 en dessous de 1%. Le solde naturel est positif depuis les années 1980, même si sa dynamique a diminué ces dernières années.

Ainsi sur les 10 dernières années (2008-2018), Espiet a gagné 76 habitants, dont plus de la moitié est due à son solde naturel.

*Comparaisons avec la situation intercommunale et départementale*

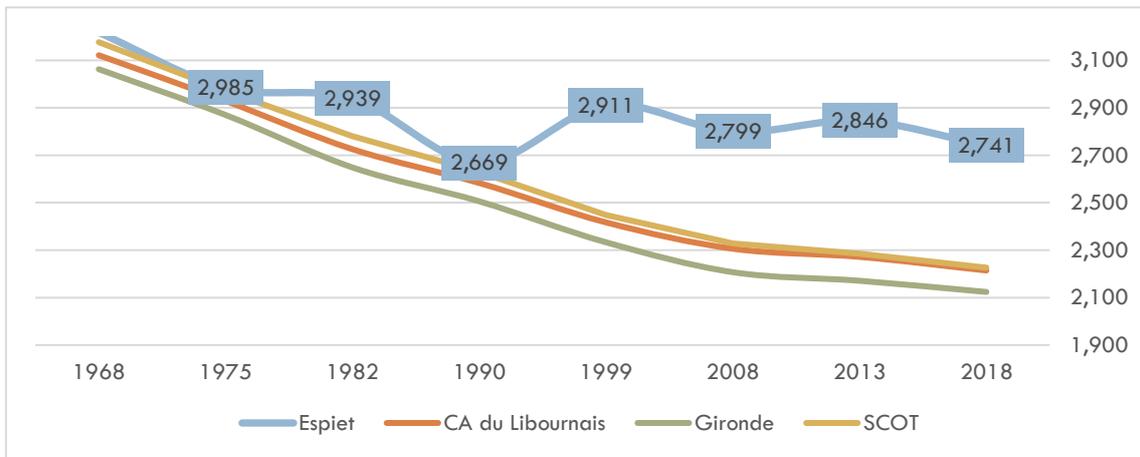
	Population 1990	Population 2008	Population 2018	Évolution 1990-2018	Évolution 2008-2018
Espiet	435	708	784	349	80%
CA du Libournais	70423	84421	91150	20727	29%
Département	1213499	1421276	1601845	388346	32%

	Taux de variation annuel du solde naturel, en %				Taux de variation annuel du solde migratoire, en %			
	1990- 1999	1999- 2008	2008- 2013	2013- 2018	1990- 1999	1999- 2008	2008- 2013	2013- 2018
Espiet	0,91	0,84	1,02	0,42	1,35	2,38	-0,83	0,68
CA du Libournais	0,07	0,20	0,35	0,21	0,39	1,36	0,56	0,42



## 1.2. UNE POPULATION DE FAMILLES

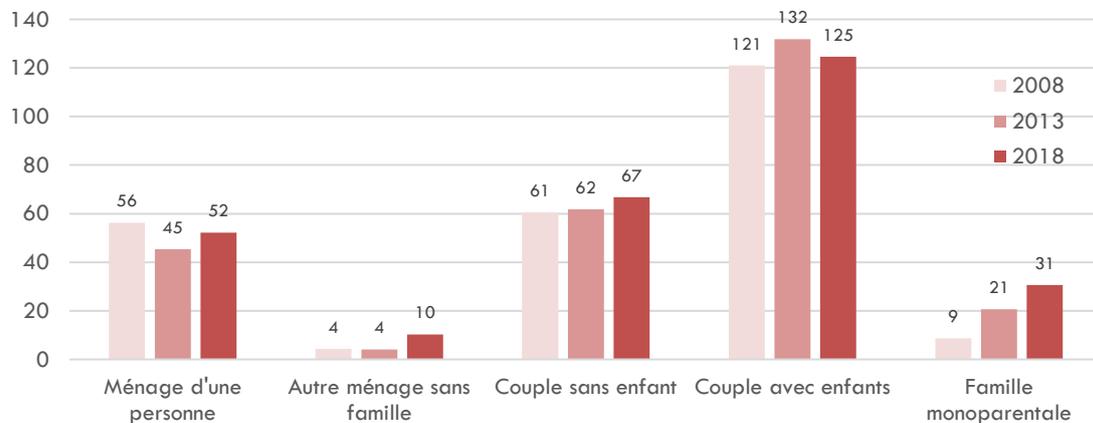
Evolution de la taille des ménages



En 2018, les ménages d’Espiet sont composés de **2,7 personnes** en moyenne.

Comme au niveau national et sur les autres territoires voisins, la taille des ménages à Espiet a diminué depuis les années 1970. Toutefois, cette diminution sur le temps long reste légère, la taille des ménages ayant même connu des hausses dans les années 1990 et à la fin des années 2000. Depuis les années 2000, cette taille des ménages semble se stabiliser autour de 2,7 personnes. La taille des ménages est donc particulièrement élevée à Espiet, reflétant la présence d’une population familiale.

Structure des ménages à Espiet en 2008, 2013 et 2018



En effet lorsqu’on regarde la composition des ménages, 78% des ménages sont des familles.

Il est à noter que le nombre de couples sans enfant a progressé de 8% entre 2013 et 2018, alors que dans le même temps celui des couples avec enfants a diminué de 5%. Le nombre couples sans enfant a augmenté et représente 23,5% des ménages. Celui des familles monoparentales ne représente que 10,8% des ménages, mais a fortement augmenté (+10 ménages en 5 ans).

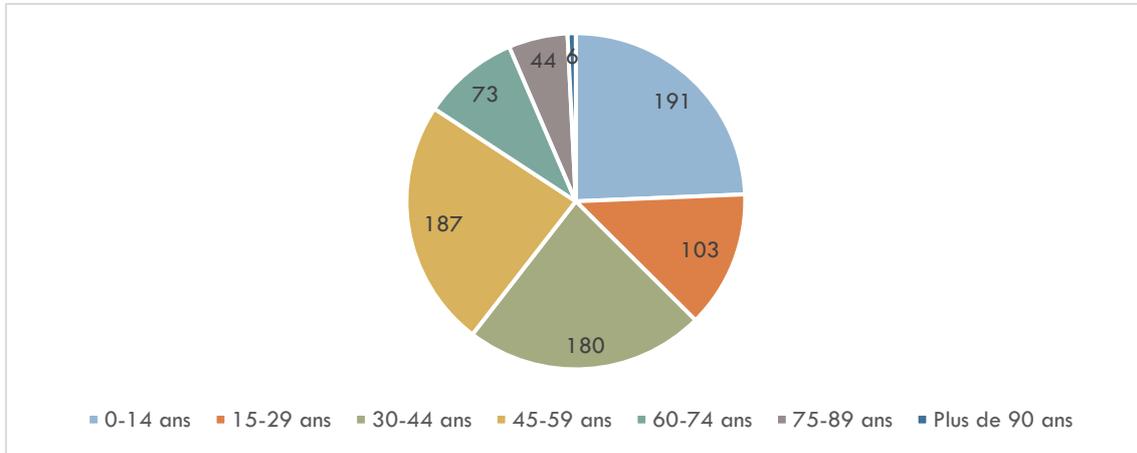
Si la commune n’accueille pas de nouveaux ménages jeunes, avec le vieillissement de la population, la part des familles avec enfants sera amenée à diminuer entraînant une baisse de la taille des ménages.

La baisse de la taille des ménages s’est faite dans de bien moins grandes proportions que sur les communes de l’intercommunalité et du département où la taille moyenne des ménages est d’environ 22,2 personnes. La tendance communale se distingue bien de celle de la majorité des communes voisines.

### 1.3. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

#### a) Une population jeune

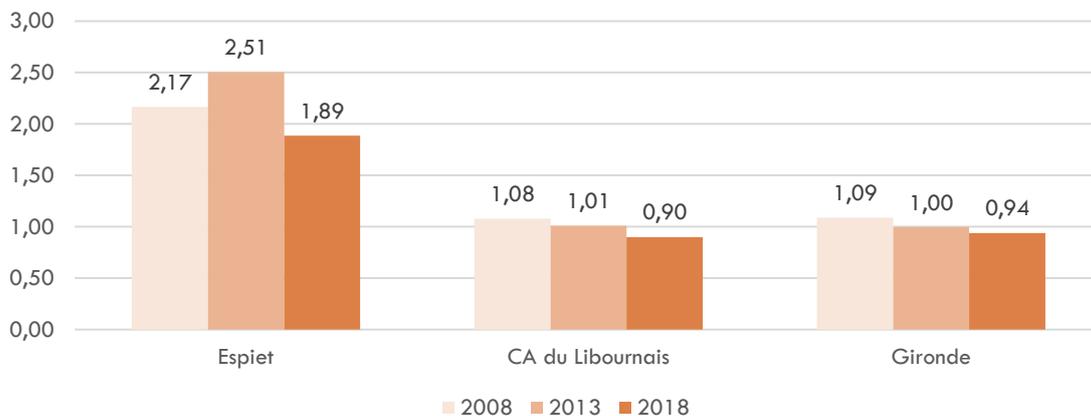
Structure par âge de la population d’Espiet en 2018



Les tranches d’âge les plus représentées sont les 0-14 ans (24%), les 45-59 ans (24%) et les 30-44 ans (23%). Il s’agit donc d’une population familiale, avec des enfants en bas âge. Seulement 15% de la population a plus de 60 ans.

La population est donc très jeune, les moins de 45 ans représentant 61% de la population communale.

Indices de jeunesse

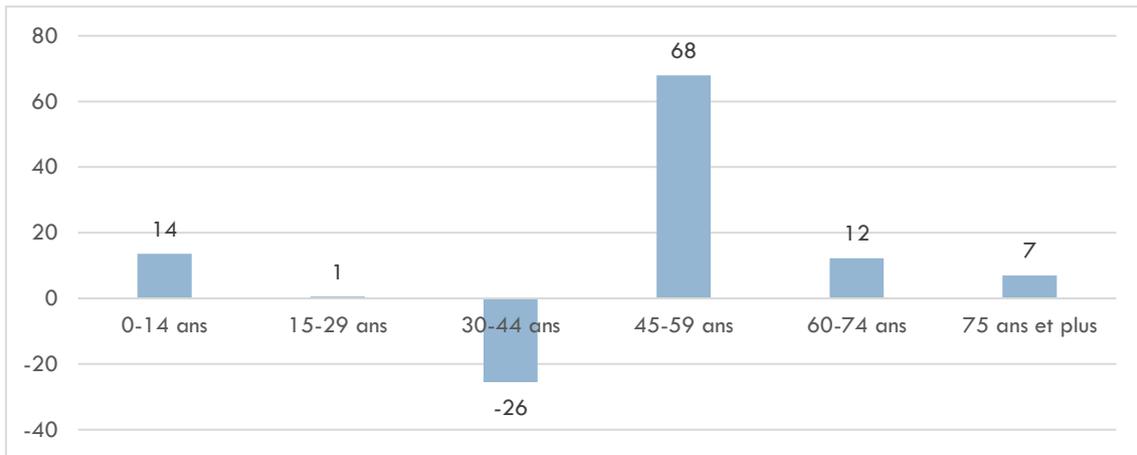


L’**indice de jeunesse de 1,89** vient confirmer ce constat<sup>1</sup>. Cet indice est particulièrement élevé : il est plus de deux fois supérieur à l’indice de jeunesse moyen des communes de l’intercommunalité et des communes du département.

<sup>1</sup> L’indice de jeunesse est le rapport entre les habitants de moins de 20 ans et les habitants plus de 60 ans sur un territoire donné. Lorsque l’indice de jeunesse est supérieur à 1, cela signifie que le nombre des moins de 20 ans est plus important que le nombre des plus de 60 ans, on parle alors d’une population jeune. L’évolution de l’indice de jeunesse permet de constater une population vieillissante, ou à l’inverse une population qui rajeunit.

## b) Une commune attractive

Evolution de la population d'Espiet par tranches d'âges entre 2008 et 2018



Comme le reflète la diminution progressive de l'indice de jeunesse, la population d'Espiet tend à vieillir, avec notamment une progression importante des 45-59 ans (des actifs). Cette dynamique se traduit par ailleurs par une progression des 0-14 ans (solde naturel positif). En revanche, depuis 2008, on constate une baisse de la population âgée de 30 à 44 ans.

La commune accueille des ménages aux revenus médians supérieurs à ceux des ménages de l'intercommunalité, mais qui restent inférieurs à ceux de la métropole bordelaise. Ce constat est en partie portée par les différences de prix fonciers et immobiliers, dégressifs à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération bordelaise. Les communes comme Espiet sont ainsi plus attractives pour les ménages aux revenus modestes qui souhaitent acquérir leur logements, et ne peuvent concrétiser leur projet sur l'agglomération bordelaise.

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation
Espiet	22 520 €
CA du Libournais	20 430 €
Département	22 400 €

## 1.4. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Taux de croissance annuels moyens (%) comparés à différentes périodes

	1999-2018	2008-2018	2013-2018
Espiet	2,06	1,02	1,10
CA du Libournais	1,45	0,78	0,63
Gironde	1,16	1,20	1,25

Le PLU doit par ailleurs être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé. Celui-ci catégorise les communes selon leur niveau d'attractivité. Espiet est ainsi repérée comme non polarisante, commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne. Le SCoT prévoit pour ces communes un taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans de 0,92%.

Objectif défini par le SCOT	0,92
-----------------------------	------

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCoT
		1,00%	1,10%	2,05%	0,92%
Date recensement INSEE	2018	784	784	784	784
Population légale INSEE	2019	805	805	805	805
Estimation avant arrêt du PLU	2020	813	813	813	813
	2021	822	822	822	822
Date d'Arrêt N	2022	830	830	830	830
N+1	2023	838	838	838	838
N+2	2024	847	848	856	846
N+3	2025	855	857	873	854
N+4	2026	864	866	891	862
N+5	2027	872	876	909	870
N+6	2028	881	885	928	878
N+7	2029	890	895	947	886
N+8	2030	899	905	966	894
N+9	2031	908	915	986	902
N+10	2032	917	925	1006	910
N+11	2033	926	935	1027	919
N+12	2034	935	946	1048	927
<b>Habitants supplémentaires entre 2023 et 2034 (12 années pleines)</b>		<b>106</b>	<b>118</b>	<b>231</b>	<b>97</b>

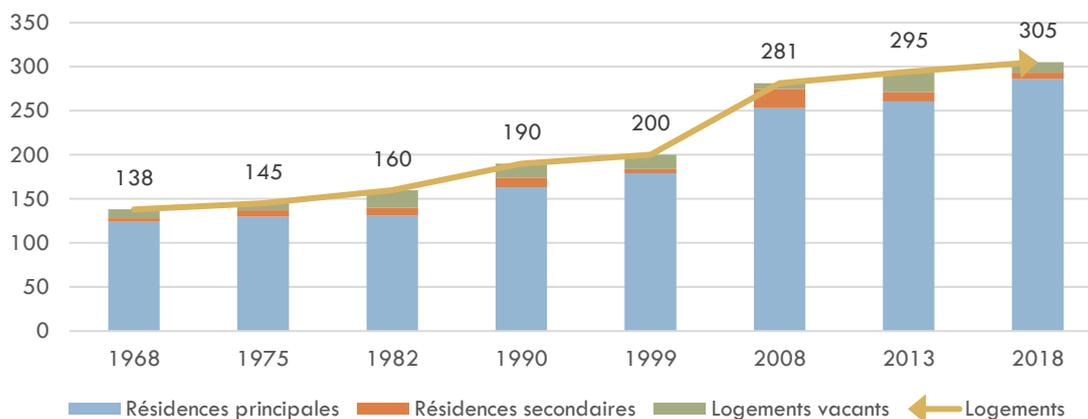
## Synthèse

- 784 habitants à Espiet en 2018,
- +76 habitants en 10 ans, soit un taux de variation annuel moyen de 1,02% contre 0,77% à l'échelle intercommunale,
- Une population nettement plus jeune qu'en moyenne sur l'intercommunalité, et une commune qui attire des familles : la taille des ménages est sensiblement plus haute (2,74 contre 2,28 à l'échelle intercommunale) et Espiet attire notamment les 0-14 ans et les 49-59 ans,
- Un niveau de revenu plus important que sur la CALL mais inférieur à celui de la métropole bordelaise : une commune qui attire face à la forte pression foncière et immobilière de la métropole
- Des perspectives démographiques basées sur les dynamiques connues précédemment qui estiment un accueil de nouveaux habitants de +106 à +231. Un objectif porté par le SCoT d'environ +97 habitants.

## 2. L'HABITAT ET LE LOGEMENT

### 2.1. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution de la composition du parc de logements à Espiet

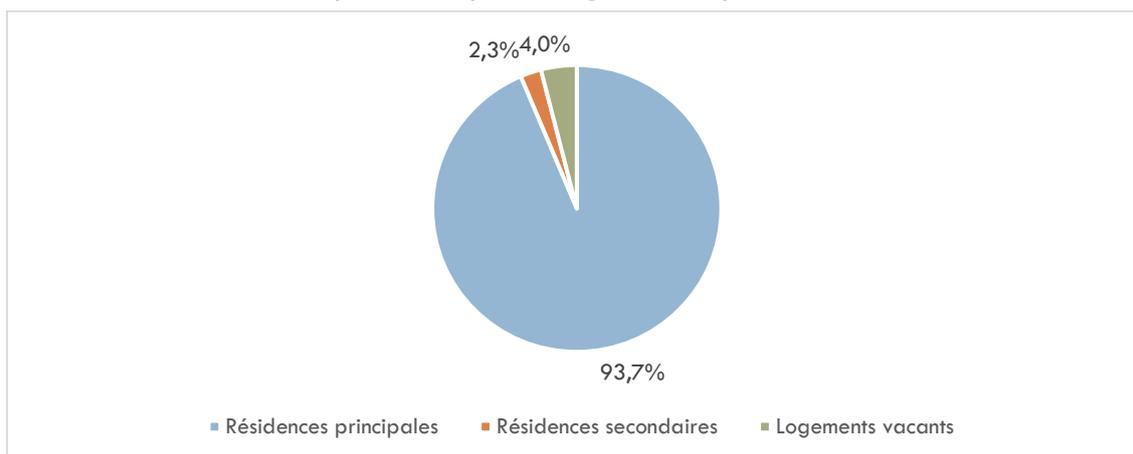


Le parc de logements progresse de façon constante depuis près de 50 ans. Sur cette période, le parc a augmenté de 167 logements, suivant globalement la courbe de la dynamique démographique.

Les logements supplémentaires sont quasi exclusivement des résidences principales : le nombre de résidences secondaires est très faible (7), ainsi que le nombre de logements vacants (12).

Ainsi, en 2018, les résidences secondaires représentent seulement 2% du parc de logements et les logements vacants 4% du parc. La part et le nombre de logements vacants ne cessent de diminuer depuis 1980, traduisant une forte attractivité de la commune.

Composition du parc de logement à Espiet en 2018



Selon les données Filocom issues du PLH, il y avait, en 2015, **17 logements vacants depuis plus de deux ans** sur la commune<sup>2</sup>. Ces 17 logements représentent environ 5% du parc. Selon les données foncières MAJIC, en 2017, il y avait 19 logements vacants depuis au moins 2 ans (dont 14 depuis plus de 5 ans). Bien que les données diffèrent selon les sources, celles-ci attestent d'un faible enjeu de la vacance en volume sur la commune.

<sup>2</sup> données Filocom 2013-2015, source PLH

Si le taux de vacance selon l'INSEE n'est pas inquiétant, il existe toutefois bien, ponctuellement, une vacance structurelle à Espiet qui peut faire l'objet d'actions spécifiques.

En effet, un taux de vacance est considéré comme raisonnable lorsqu'il est en dessous de 7% car il est constitué de plusieurs types de logements vacants :

- Une vacance frictionnelle, nécessaire au parcours des ménages, qui garantit les parcours résidentiels et l'entretien des logements ( bien mis en vente ou en location, bien qui fait l'objet d'une succession)
- Une vacance structurelle, de longue durée (logement vétuste qui ne peut être remis sur le marché sans bénéficier de lourds travaux, logements bloqués par le règlement d'une succession, logements en indivision conflictuelle par exemple)

A l'échelle de la CALI, le taux de vacance atteint 8,8% en 2018 selon l'INSEE, en diminution (en part relative du parc et en nombre de logements) depuis 2013.

Espiet dispose d'un parc de logements caractéristique du milieu rural :

- Un parc **quasi-exclusivement composé de maisons individuelles**, soit 97% du parc (contre 79% à l'échelle intercommunale). Cela correspond bien à la fois au parc ancien présent sur la commune et au modèle pavillonnaire qui s'est développé plus récemment ;
- Un parc de **grands logements**, composé à 85% de logements de 4 pièces et plus.

Si ce constat est représentatif du développement en milieu rural, il n'en reste pas moins que cela contraint les possibilités de mixité sociale et générationnelle, et explique la présence d'un profil familial bien marqué.

En effet, un ménage qui décohabiterait - comme une personne âgée qui ne peut rester chez elle -, ne pourrait pas nécessairement rester vivre à Espiet du fait de l'absence de logements adéquats (dans ce cas, un logement T2/T3).

*Evolution de la taille des résidences principales à Espiet*



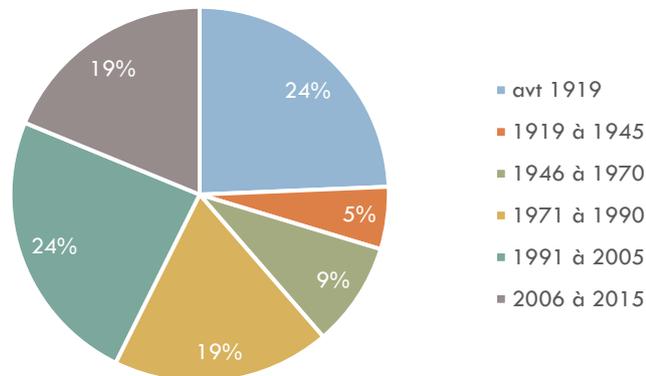
La commune compte **40% de son parc de logements qui est ancien**<sup>3</sup>, dont 24% des logements construits avant 1919. Dans ce parc, beaucoup de constructions sont des vieilles bâtisses de caractère.

La commune comprend aussi une **part de logements récents conséquente** : plus de 40% du parc a été construit après 1990 : il s'agit du développement pavillonnaire présent et visible sur la commune. Ces constructions répondent à des normes d'isolation et de confort, mais sont généralement moins intégrées à leur environnement.

<sup>3</sup> Part des logements construits avant 1970, avant la mise en place de normes de qualité des constructions

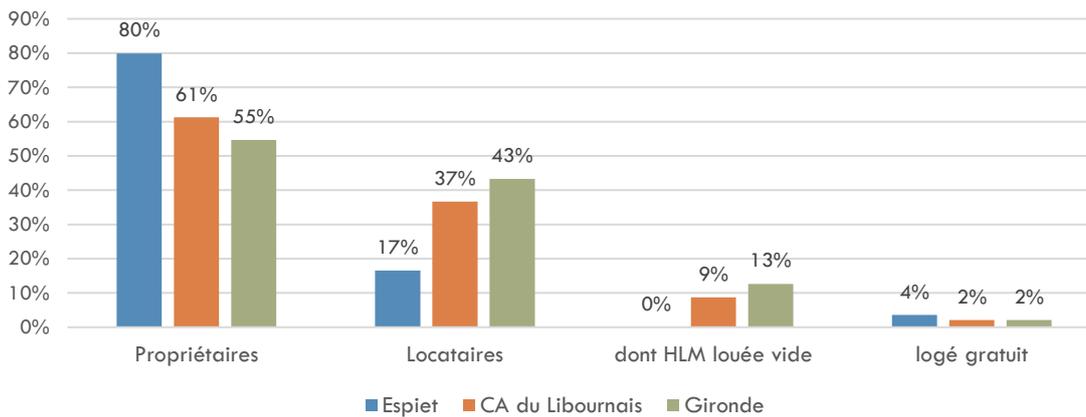
*Période de construction des résidences principales*

Période de construction des résidences principales



**2.2. LE STATUT D'OCCUPATION**

*Statut d'occupation des résidences principales en 2018*



Le statut d'occupation des logements de la commune est caractéristique des communes périphériques avec :

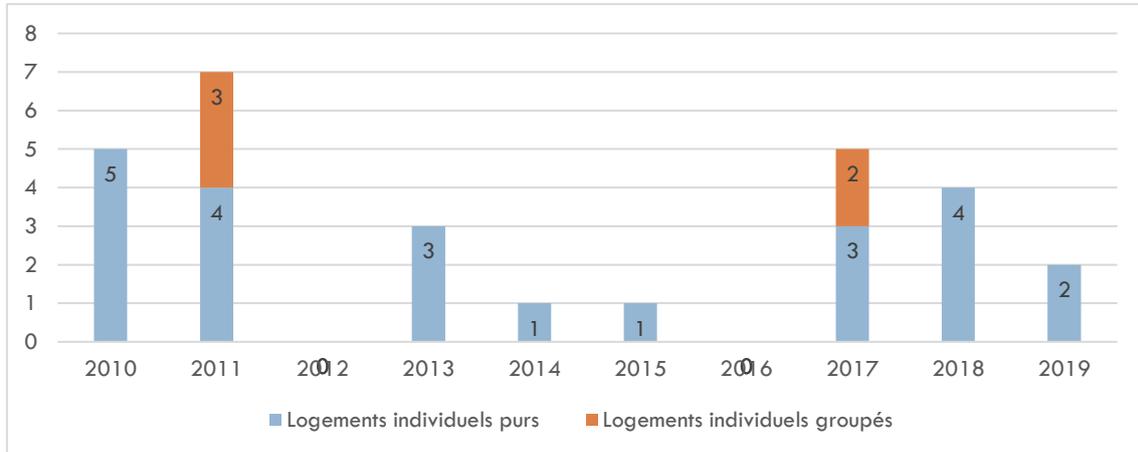
- Une part importante de personnes propriétaires de leur logement (environ 80%) - l'accessibilité du marché foncier et immobilier étant un facteur majeur d'attractivité -,
- En parallèle, une faible part de locataires (17% à Espiet), même si celle-ci a quelque augmenté depuis 2008 (+2 points de pourcentage, au détriment des « logés gratuits »).

Il est à noter que la commune ne compte pas de logements sociaux.

## 2.3. LES DYNAMIQUES RECENTES DE CONSTRUCTION

Entre 2010 et 2019, soit 10 années pleines, 28 logements ont été commencés sur Espiet.

*Dynamique de construction (logements commencés) sur Espiet sur les 10 dernières années - en date réelle*



Source : Sitadel

Depuis 10 ans, les logements commencés à Espiet ne sont que des logements individuels : 23 logements individuels purs (une opération de construction = un logement) et 5 logements individuels groupés (une opération de construction = plusieurs logements ou logements et locaux). Aucun logement collectif ou en résidence n'a été produit.

La dynamique de construction a marqué le pas entre 2012 et 2016, mais reprend depuis 2017. Notons qu'en 2020, la base de données Sitadel recense 7 logements commencés ainsi que 2 logements commencés en 2021 (données non stabilisées).

Précisons que sur une période comparable de 10 années pleines et selon les données disponibles (dans ce cas 2011-2020), **35 logements avaient été autorisés, mais seuls 28 ont donc été commencés.**

Par ailleurs, l'analyse réalisée auprès des données foncières (MAJIC) fait apparaître une production de 39 logements entre 2010 et 2021 (12 années pleines). On peut ajouter à cela un permis d'aménager de 5 logements en 2021 mais non encore bâtis (donc 44 logements).

**Au regard de ces résultats, on peut conclure que le rythme de production de logements neufs sur les 10 ou 12 dernières années se situait autour de 3 logements par an.**

## 2.4. LES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

### a) Le calcul du « point mort »

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

Sur la commune d'Espiet, le calcul du point mort dépend surtout de l'évolution de la taille des ménages, qui est toutefois assez stable depuis 10 ans. Au regard des dynamiques passées, on estime que la taille des ménages atteindra environ 2,53 personnes par ménages d'ici 2034. Pour permettre ce desserrement des ménages, 15 logements seraient à mettre sur le marché à Espiet.

### b) Les perspectives de mises sur le marché de logements

Ces perspectives dépendent directement des perspectives d'accueil de nouvelles populations et de l'évolution de la taille des ménages, auxquels s'ajoutent les logements nécessaires pour répondre au besoins du « point mort ».

Les données sont exprimés sur 12 ans, pour une période indicative 2023-2034.

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCoT
<b>Sur 12 années pleines</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,10%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,92%</b>
Nombre de logements à mettre sur le marché pour l'accueil des nouveaux habitants	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>91</b>	<b>38</b>
Calcul du « point mort » / nombre de logements à mettre sur le marché	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Total de logements à mettre sur le marché	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>106</b>	<b>54</b>
Soit par an	<b>4,7</b>	<b>5,1</b>	<b>8,9</b>	<b>4,4</b>

Le nombre de logements à mettre sur le marché au regard des dynamiques démographiques est compris en 57 et 106. L'objectif démographique porté par le SCoT de 0,92% entrainerait la production de 54 logements.

### c) Les objectifs fixés le Programme Local de l'Habitat

Le PLU devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CALI, approuvé le 17 octobre 2019 pour la période 2018-2023. La commune devra répondre à plusieurs objectifs :

- Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans.
- **Un objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
- **La commune n'a pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
en production neuve	5	57	577
via la remise sur le marché de logements vacants	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
en production neuve	pas d'objectif	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	pas d'objectif	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	pas d'objectif	pas d'objectif	67

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
en production neuve	30	342	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
en production neuve	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	pas d'objectif	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	pas d'objectif	pas d'objectif	340

\* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Source : PLH

Le potentiel offert par le PLH de 60 logements sur 12 ans est légèrement supérieur à celui du SCot (54 logements). Le potentiel qui aurait été permis en suivant les dynamiques démographiques constatées sur les dernières années aurait été de 60 à 110 logements environ.

La commune est donc fortement contrainte par les objectifs fixés dans les documents de rang supérieur.

## Synthèse

- Le **parc de logements est typique d'une commune rurale** : une majorité de grandes maisons, occupées par des propriétaires, et un grand nombre de pavillons récents. On note toutefois une augmentation du nombre de logements occupés par des locataires et des appartements, évolution certainement nécessaire pour répondre à la demande.
- Espiet est aussi une **commune résidentielle attractive**, avec peu de logements vacants et très peu de résidences secondaires.
- Le nombre de logements commencés sur la commune est en moyenne de **3 logements par an**, avec une reprise notable de la dynamique depuis 2017.
- **Au regard des perspectives démographiques passées, la mise sur le marché de 57 à 106 logements serait nécessaire, soit environ 4,7 à 9 logements par an. Le PLH encadre toutefois, dans un rapport de compatibilité, la production de 60 logements sur 12 ans, soit 5 logements par an par le PLU.**
- Ces constats traduisent l'attractivité certaine d'Espiet, qui connaît une demande foncière certaine.
- De ce fait, le développement urbain escompté doit mettre en œuvre les outils permettant un maintien voire un renforcement de la qualité du cadre de vie et une diversité des modes d'habiter afin de pérenniser les équipements communaux, notamment scolaires et sportifs.

## 3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 3.1. LES ACTIFS ET LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

#### a) La population active

En 2018, Espiet compte 505 personnes âgées de 15 à 64 ans, soit 65% de sa population résidente.

Parmi les personnes âgées de 15 à 64 ans (en âge de travailler), 418 personnes (82%) sont actives (occupent un emploi ou au chômage), 18% sont inactives (élèves, étudiants, retraités, ...).

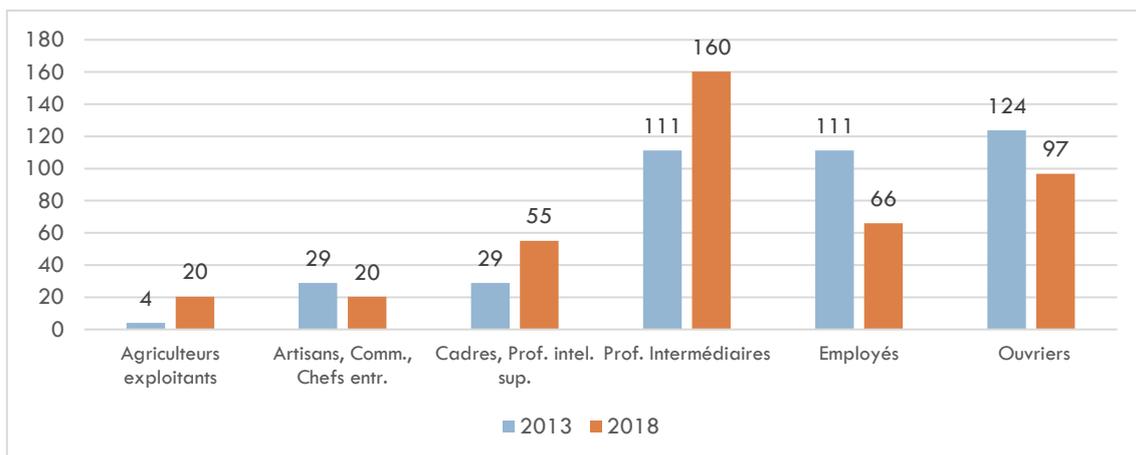
Enfin, parmi ces 418 actifs, 375 occupent un emploi et 44 sont au chômage d'après les données INSEE 2018.

Répartition et évolution de la population à Espiet

	2013	2018	Evolution en %
Population totale	742	784	+6%
Population âgée de 15 à 64 ans	487	505	+4%
Actifs occupés	370	375	+1%
Chômeurs	26	44	+69%
Inactifs	92	87	-5%

Comme vu précédemment, Espiet attire de nouveaux actifs sur la commune, même si cela c'est surtout traduit, entre 2013 et 2018, par une hausse du nombre de chômeurs.

Répartition par type d'activité de la population active en 2018 à Espiet



Les actifs résidant à Espiet occupent principalement des professions intermédiaires, en très forte progression (38% des actifs contre 27% en 2013). Leur part est nettement supérieure de la moyenne intercommunale (24% en 2018).

La 2<sup>e</sup> catégorie socio-professionnelle est celle représentée par les ouvriers, qui, à l'inverse, sont en forte diminution (23%), tout comme les employés (de 27% en 2013 à 16% en 2018, contre 30% sur la CALL).

Le nombre de cadres a également augmenté de façon importante. Ils représentent 13% de la population active, contre 10% dans la CALL.

Ces données illustrent la proximité et l'attractivité d'Espiet vis-à-vis du pôle économique métropolitain qui concentre les fonctions dites « supérieures ». Cela explique par ailleurs les plus forts revenus médians sur Espiet par rapport à la moyenne intercommunale.

Notons enfin la présence de 20 actifs agricoles contre seulement 4 en 2013.

### b) Les emplois présents sur Espiet

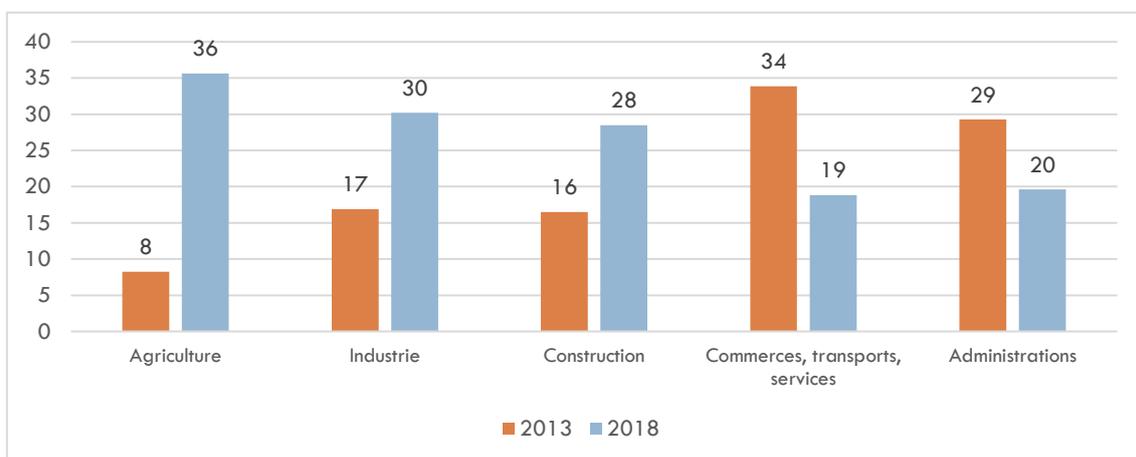
En 2018, Espiet compte 118 emplois. L'indicateur de concentration d'emploi est égal à 31,4 (emplois présents pour 100 actifs occupés résidents), ce qui traduit la forte dépendance de la population locale aux pôles d'emplois voisins : l'indicateur de concentration d'emploi de la CALI est d'environ 90 et celui de Bordeaux Métropole d'environ 125.

La commune d'Espiet a gagné 20 emplois supplémentaires depuis 2013, mais le niveau de l'emploi reste plutôt stable depuis 10 ans (103 emplois en 2008), traduisant les difficultés à créer une véritable dynamique économique sur la commune.

L'économie locale est essentiellement portée par « l'économie productive » : l'agriculture (en nette hausse par rapport à 2013), l'industrie et la construction.

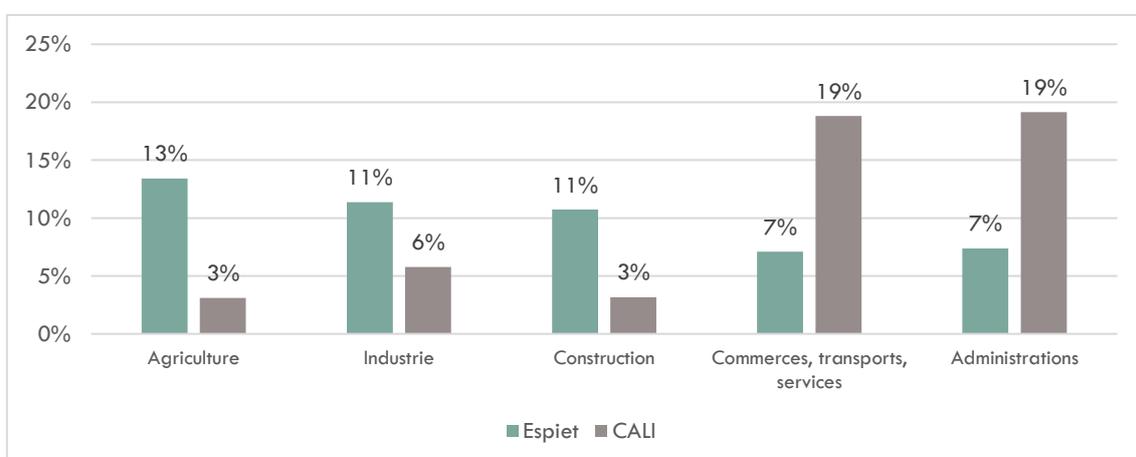
Le commerce et les administrations ont perdu des emplois sur les 5 dernières années, alors même que la population a augmenté. Cela peut traduire une perte de dynamisme et une dépendance accrue (des habitudes quotidiennes) des résidents de moins en moins tournés vers les équipements et commerces de la commune.

Evolution de l'emploi par secteurs d'activités à Espiet



Les différences de structures de l'économie locale sont ainsi très marquées avec la structure économique intercommunale.

Comparaison de la répartition de l'emploi par secteurs d'activités en 2018



### c) Les déplacements domicile-travail

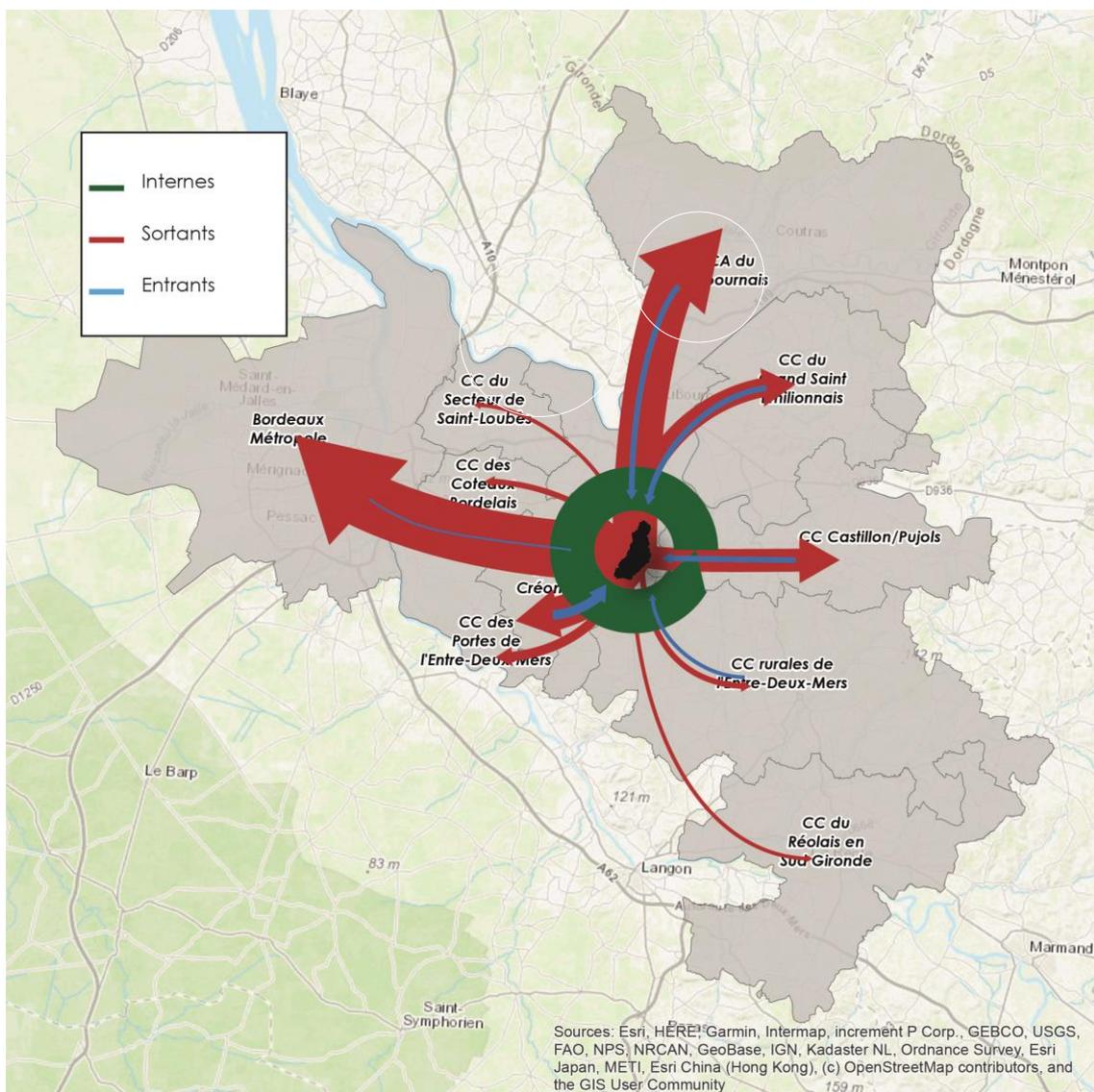
La totalité des actifs résidant à Espiet travaillent en Gironde.

18% des actifs qui résident à Espiet y travaillent aussi. Parallèlement, 82% des actifs qui résident à Espiet travaillent donc sur un autre territoire :

- 23% sur Bordeaux Métropole (environ 90 actifs)
- 18% sur une autre commune de la CALI (environ 70 actifs)
- 13% sur la CC du Créonnais (environ 50 actifs)
- 28% sur d'autres territoires girondins (CC Castillon / Pujols, CC du Grand Saint-Emilionnais, ...)

Seuls 53 actifs qui ne résident pas sur Espiet viennent y travailler.

Flux domicile-travail sur Espiet en 2018



Flux supérieurs à 5, épaisseurs de flèches proportionnels à la somme des flux

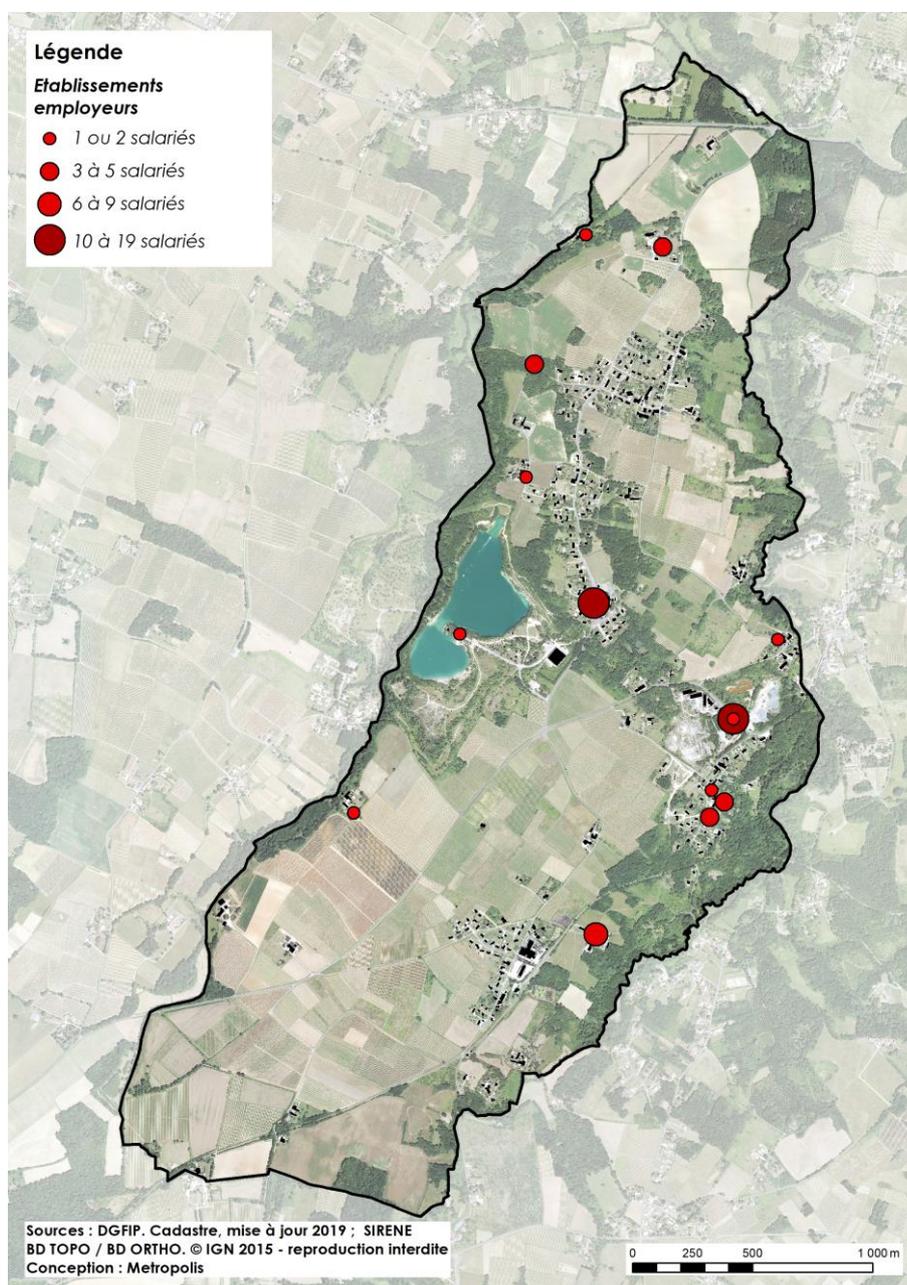
### 3.2. LE TISSU DES ETABLISSEMENTS LOCAUX

Au 31 décembre 2019, selon l'INSEE, Espiet compte 59 établissements. Seuls 18 établissements sont employeurs selon le fichier SIRENE (2021) :

- 2 établissements comptent 10 à 19 salariés : une activité de nettoyage et la structure en charge du regroupement pédagogique intercommunal (RPI),
- 2 établissements comptent 6 à 9 salariés : une industrie de fabrication de charpentes et menuiseries et une exploitation viticole,
- 6 établissements comptent 3 à 5 salariés et 8 établissements comptent 1 ou 2 salariés.

Espiet ne dispose par ailleurs pas de zones d'activités économiques (la géolocalisation des établissements sur la carte ci-dessous est générée automatiquement par les données SIRENE et la base d'adresse nationale).

Notons que l'activité historique à Espiet était l'extraction de pierres mais qui ne sont aujourd'hui plus en activité.



### 3.3. L'ACTIVITE AGRICOLE

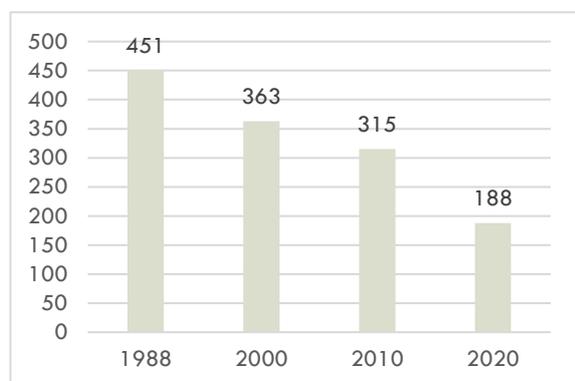
#### a) Dynamiques agricoles

L'activité agricole reste une activité prégnante à Espiet. Cette activité est largement tournée vers la viticulture. Selon les dernières données du recensement agricole de 2020<sup>4</sup>, la commune ne comptait plus que 5 exploitations contre 8 en 2010.

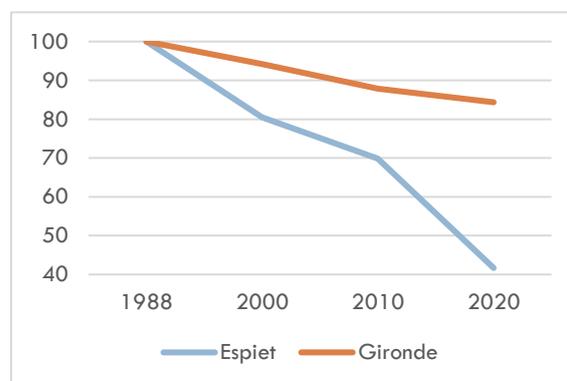
La superficie agricole utile a elle aussi fortement diminué : elle est passée de 451 hectares en 1988, à 315 hectares en 2010 puis 188 hectares en 2020 soit une diminution de 40% sur les 10 dernières années

Les cheptels ont également diminué. 41 unités de gros bétail sont recensées en 2010 (dernières données disponibles).

Surface Agricole Utilisée à Espiet



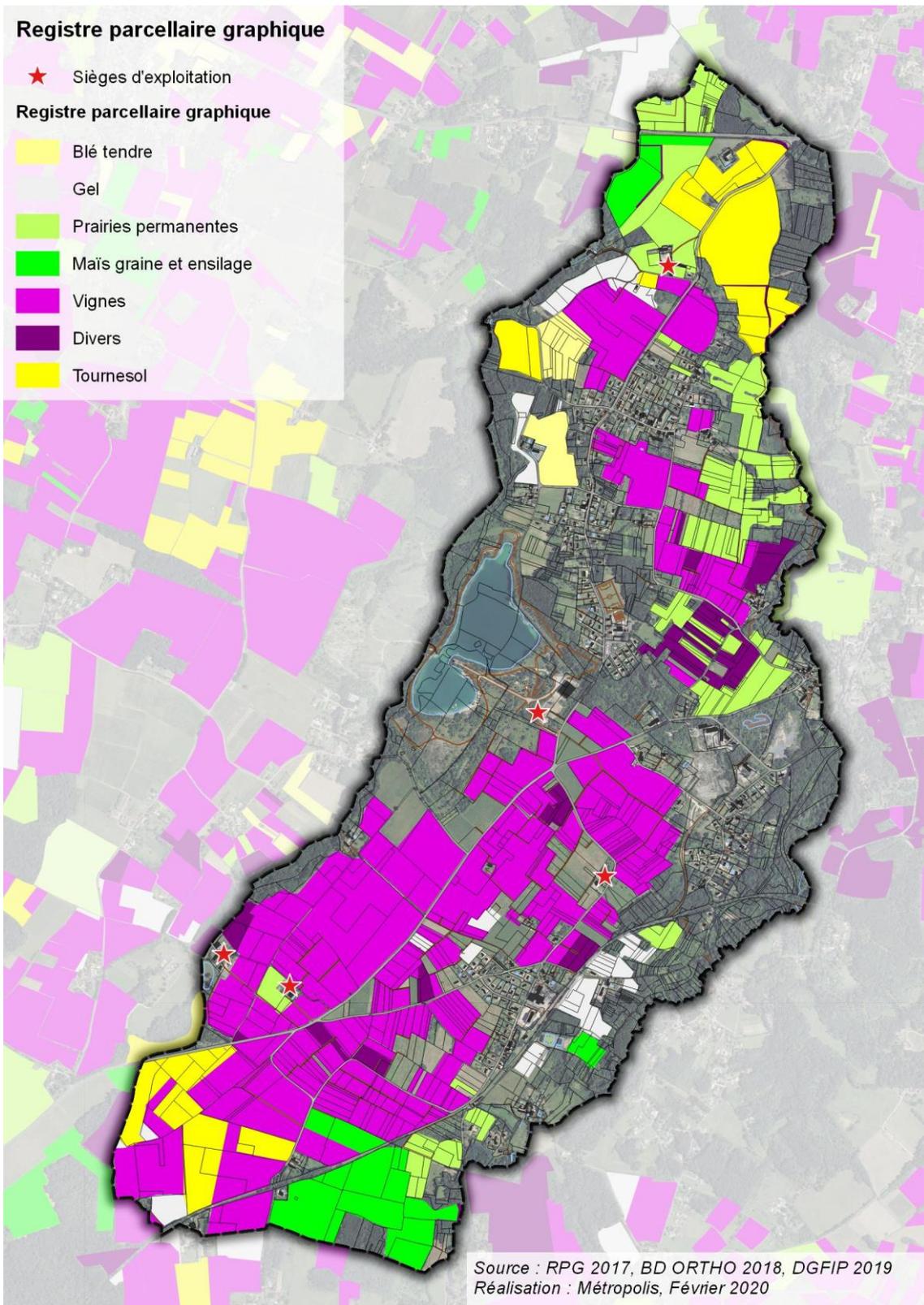
Evolution comparée de la Surface Agricole Utilisée, base 100 en 1988



Source : Agreste 2020

Le registre parcellaire graphique fait apparaître une dominance de la viticulture sur le plateau, sur les parties centrales de la commune, et une agriculture plus diversifiée dans les vallées, sur les lisières communales. On y trouve des productions céréalières et des prairies.

<sup>4</sup> Bases de données Agreste, données provisoires



## a) Une richesse : la viticulture

La richesse de l'activité agricole tient en grande partie à la viticulture, qui façonne le paysage. La commune est concernée par plusieurs AOC :

- Bordeaux
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux
- Entre-Deux-Mers

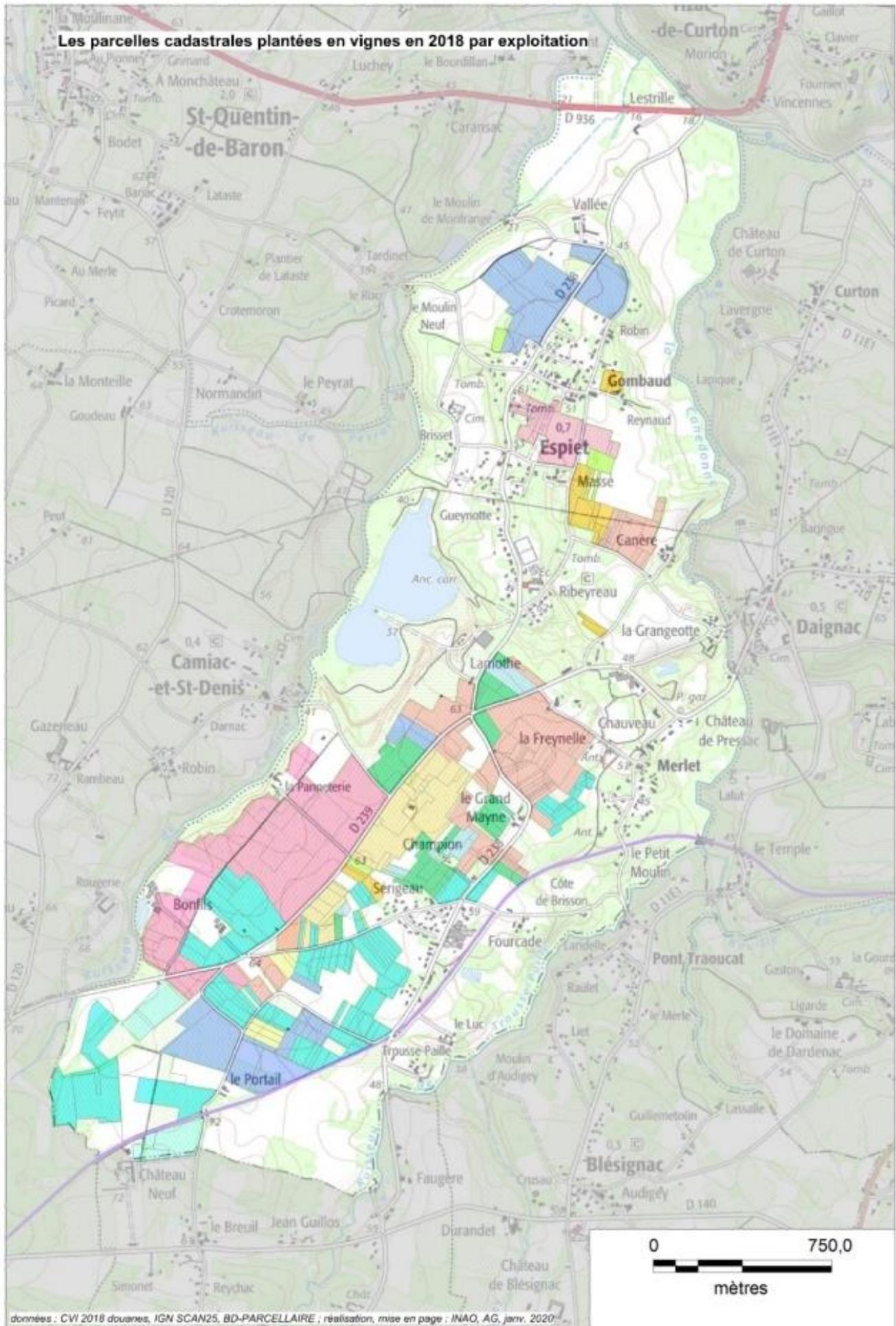
En 2018, la superficie plantée en vignes est de 185 hectares, soit 27% de la superficie communale selon l'INAO. 14 exploitants cultivent ces superficies. Les superficies plantées en vignes sont moins sujettes au changement de vocation : depuis 2008, la superficie plantée a baissé de seulement 1%.

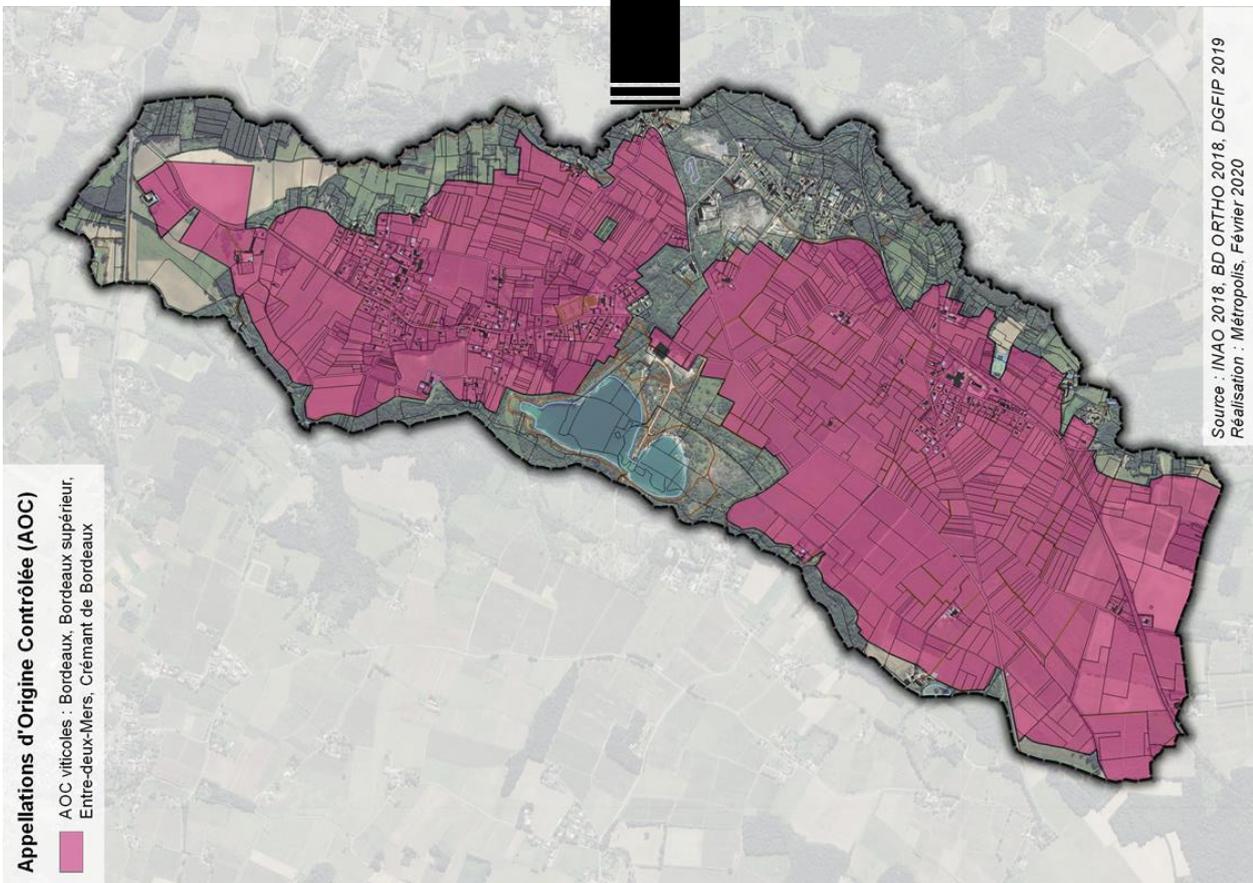
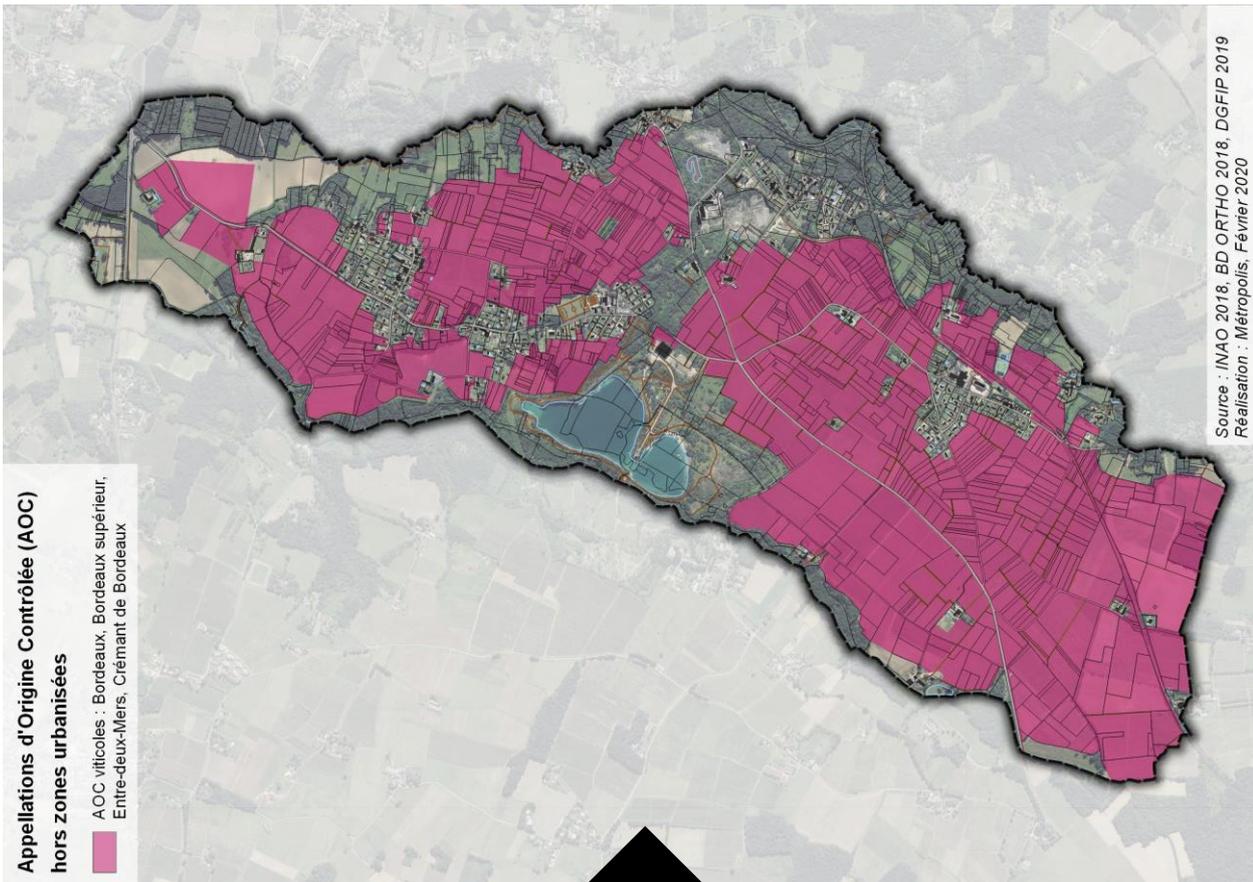
La superficie agricole utile classée en AOC couvre une grande partie de la commune. Toutefois, des superficies non négligeables sont comptabilisées alors qu'elles sont déjà urbanisées. Lorsqu'on reconsidère la superficie agricole utile en AOC en retirant les superficies urbanisées<sup>5</sup>, celle-ci est de 379 hectares.

Le parcellaire viticole est bien rationalisé, les exploitations sont peu morcelées et les viticulteurs disposent de grandes unités foncières d'un seul tenant.

---

<sup>5</sup> Superficies recensées par l'INAO auxquelles on retranche les espaces artificialisés de l'IGN





## b) Retour sur les questionnaires

Des questionnaires ont été envoyés aux agriculteurs fin 2019 afin d'avoir une analyse plus qualitative. 4 agriculteurs exploitants ont retourné les questionnaires.

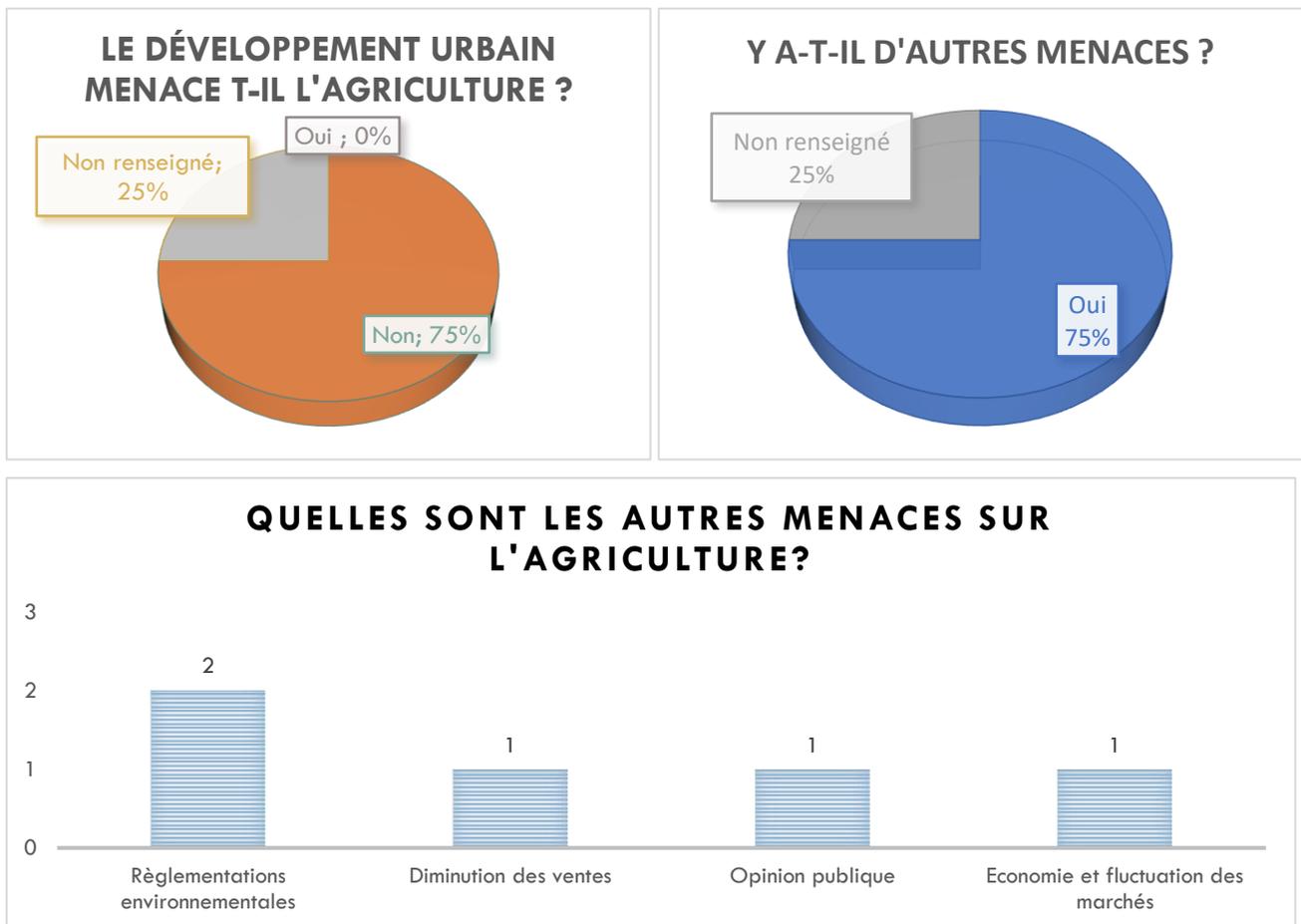
Les agriculteurs ayant répondu au questionnaire cultivent 200 hectares.

D'après les éléments transmis par la municipalité, en 2019, 5 exploitants agricoles ont leur siège d'exploitation à Espiet.

Le recensement agricole de 2010 faisait état de 8 exploitants ayant leur siège d'exploitation sur la commune. Ce nombre paraît donc avoir encore chuté puisqu'il n'y en aurait aujourd'hui plus que 5. Il n'est pas possible de tirer de conclusion relative à la superficie agricole utile puisque tous les exploitants n'ont pas répondu au questionnaire. Les 4 exploitants cultivent 200 hectares de terres sur la commune.

3 des exploitations sont dans des démarches de production de qualité : un agriculteur est en production biologique et deux se sont orientés vers une agriculture raisonnée, dont une a pour objectif la conversion en agriculture biologique.

Certaines exploitations sont morcelées, mais tous les exploitants n'estiment pas cela gênant, même si cela est plus coûteux.



Source : Questionnaires communaux ; janvier, février 2020

L'urbanisation n'est pas ressentie comme un élément de pression par les agriculteurs, toutefois ils font ressortir le besoin d'urbaniser uniquement les secteurs déjà construits afin de limiter les conflits, et de protéger certaines zones et préservant la vocation agricole. Les secteurs construits sont difficilement exploitables. En ce sens, certains agriculteurs laissent apparaître le souhait de pouvoir mettre à disposition certaines terres agricoles pour de l'urbanisation.

Parmi les autres menaces que font apparaître les agriculteurs<sup>6</sup>, la problématique environnementale est récurrente. Le PLU n'a pas de portée réglementaire sur cette thématique mais doit veiller à conjuguer préservation des espaces naturels, de la biodiversité, et valorisation de l'activité agricole. Il en va de même concernant l'inquiétude sur l'opinion publique : par exemple la bonne gestion des transitions entre milieu agricole et milieu urbain participe à limiter les conflits d'usage et donc à véhiculer une meilleure image du monde agricole.

La majorité des agriculteurs sont favorables à la mise en place d'un outil destiné à protéger l'agriculture, en concertation avec les exploitants de la commune. Cependant peu de propositions sont faites pour améliorer la situation agricole de la commune. Seul un exploitant souhaiterait la mise en place d'une « Charte d'accueil des nouveaux habitants ».

Aucun projet de nouvelle construction agricole à ce jour clairement identifié, mais une exploitation aurait un projet de diversification de son activité.

Les exploitations agricoles présentes semblent viables sur le long terme, avec des reprises projetées, notamment au sein de la famille, ou des exploitants de moins de 45 ans.

## Synthèse

- Le caractère rural et résidentiel d'Espiet ressort fortement de cette analyse économique caractérisé par une population active importante, peu d'emploi sur la commune et une faible économie présente.
- La conséquence de cette carence en emplois et services de proximité est le déplacement quotidien des habitants dans les pôles proches : les agglomérations libournaise et bordelaise.
- Il n'existe pas de zones d'activités économiques. Espiet présente cependant quelques sites économiques à gérer (industrie, construction)
- L'enjeu principal relatif à l'économie est l'encadrement des potentielles implantations d'entreprises sur la commune, pour qu'elle se fasse dans les meilleures conditions et pour ne pas générer de nuisance, notamment en secteur résidentiel.
- La part de l'activité agricole est bien plus importante à Espiet qu'au niveau intercommunal et départemental synonyme de ruralité. Cette activité agricole a connu des difficultés, et a surtout beaucoup évolué, comme au niveau national : un nombre d'exploitations et des surfaces agricoles qui ont diminué, mais des exploitations qui cultivent plus terres qu'autrefois, et récemment un retour vers une agriculture plus respectueuse de la nature et de la santé.
- Trois enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :
  - La préservation des espaces agricoles pour pérenniser et renforcer cette activité, voire favoriser sa diversification, notamment celle tournée vers le tourisme
  - La valorisation de la viticulture, activité à forte valeur ajoutée
  - L'anticipation des conflits d'usage et la favorisation des transitions paysagère.

---

<sup>6</sup> Question ouverte dans le questionnaire

## 4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

### 4.1. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS PRESENTS

Espiet est une commune rurale, qui dispose de peu d'équipements et de services sur place. La commune n'est pas spécifiquement repérée au sein de l'armature territoriale du SCoT et est classée comme « commune non centre » par l'INSEE.

Elle dispose du triptyque « mairie, église, cimetière », mais aussi d'une école et d'un point poste, depuis peu aménagé dans les locaux de la mairie. Les équipements sportifs sont conséquents pour une commune de cette taille, terrains de tennis et stade, et prennent une place importante dans le centre-bourg.

Les équipements sont ainsi multipolarisés :

- Le bourg historique : où se trouve l'église et le cimetière ne compte que deux habitations.
- Le bourg administratif : la présence de l'école, couplé aux locaux de la mairie et des équipements sportifs permet de définir le « centre » de la commune au lieu dit Ribeyreau, peu visible du fait du manque d'organisation, de concentration d'habitations et de densité.
- Le lieu-dit Sérigneau où se trouvait la gare était de fait une polarité de la commune. Aujourd'hui la voie ferrée n'est plus utilisée par le train mais a été transformée en voie douce et la gare en restaurant.
- La base de loisirs du lac, n'est pas un équipement public en tant que tel, mais constitue un équipement de loisirs majeur pour la commune.

*Eglise*



*Mairie*



*Ecole*



*Source : Relevés terrain, novembre 2019*

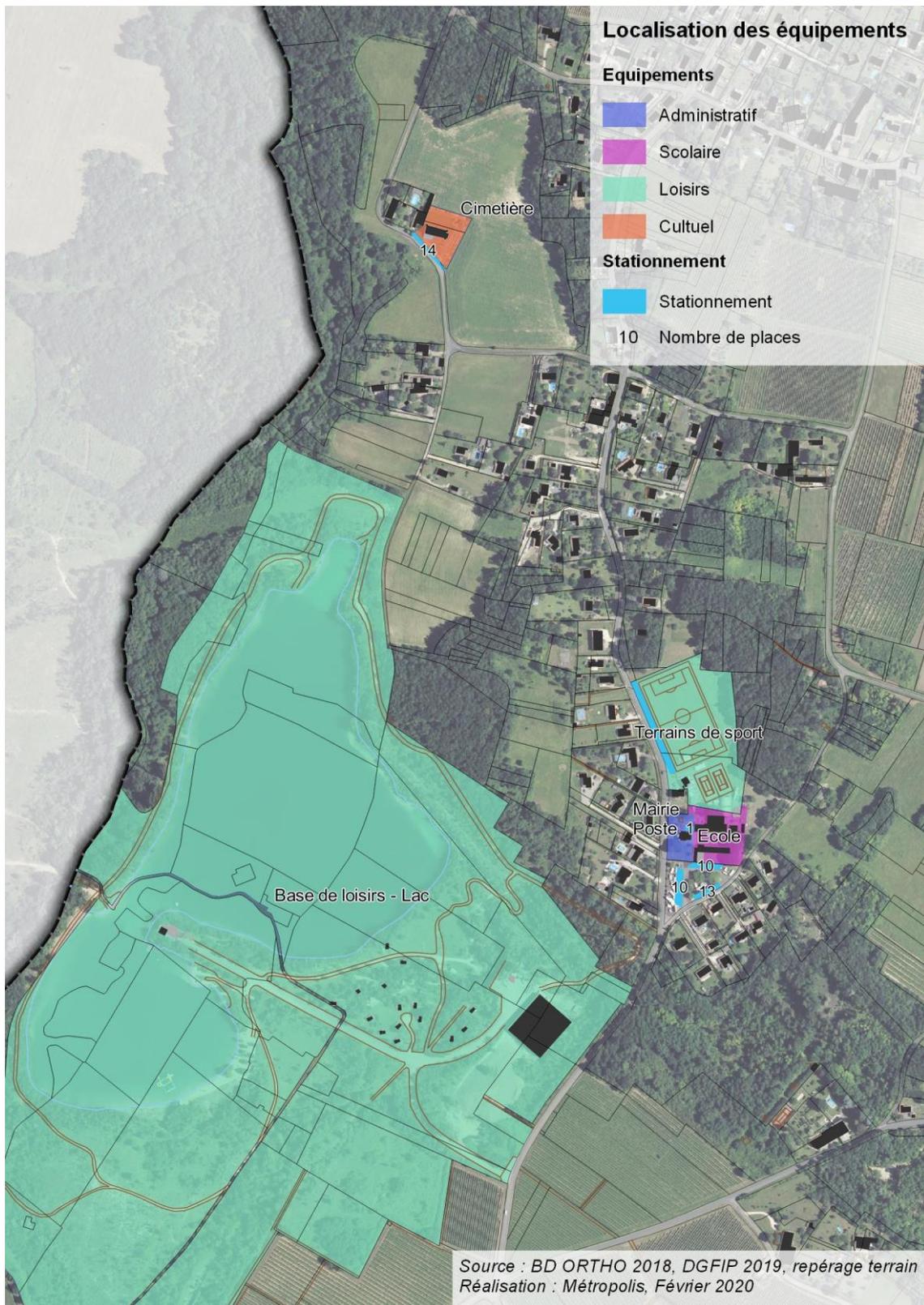
L'école d'Espiet est en Regroupement Pédagogique intercommunal (RPI) avec l'école de Tizac-de-Curton :

- L'école maternelle compte 2 classes et se trouve à Tizac-de-Curton.
- L'école primaire compte 4 classes et se trouve à Espiet.

*Effectifs du RPI - Données communales, février 2020*

	Tizac-de-Curton	Espiet
2019 - 2020	52	93
2018 - 2019	45	91
2017 - 2018	45	105
2016 - 2017	43	86
2015 - 2016	50	90

Les effectifs sont variables selon les années scolaires, mais restent stables. L'école d'Espiet est actuellement suffisante, aucun manquement n'est constaté par la mairie (mise aux normes, besoin d'extension, accès...).



Plusieurs associations existent à Espiet, offrant une animation, notamment sportive intéressante pour une commune rurale :

- Associations Culturelles
  - Association Notre Dame d'Espiet, pour la sauvegarde de l'église d'Espiet
- Associations Sportives et de loisirs
  - La Raquette Espiétaise
  - Football club de la Vallée de la Dordogne
  - La pétanque Espiétaise
  - Gymnastique volontaire
  - Comité des fêtes d'Espiet
  - ACCA, association de chasse
  - Associations les montards de l'EDM
- Divers :
  - Association Parents Live, association des parents d'élèves
  - Association petite Koï, pédagogie Montessori

## 4.2. LES COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION

Selon la Base Permanente des Equipements 2020 de l'INSEE, Espiet ne dispose que d'un seul commerce (d'articles de sports et de loisirs). La commune ne bénéficie donc d'aucun commerce de proximité.

Il existe en revanche quelques services à la population : une agence postale, un coiffeur, une agence immobilière, 2 restaurants (restauration rapide / traiteur / à domicile).

Aucune profession ou service de santé n'est présent sur la commune.

## 4.3. LE POTENTIEL TOURISTIQUE

En 2020, l'INSEE ne recense aucune capacité d'hébergement touristique sur la commune, même si 2 chambres d'hôtes semblent présentes sur la commune selon les sites de réservation en ligne (l'un au cœur de « Gombaudo », l'autre à proximité de l'église – Domaine de la Lézardière).

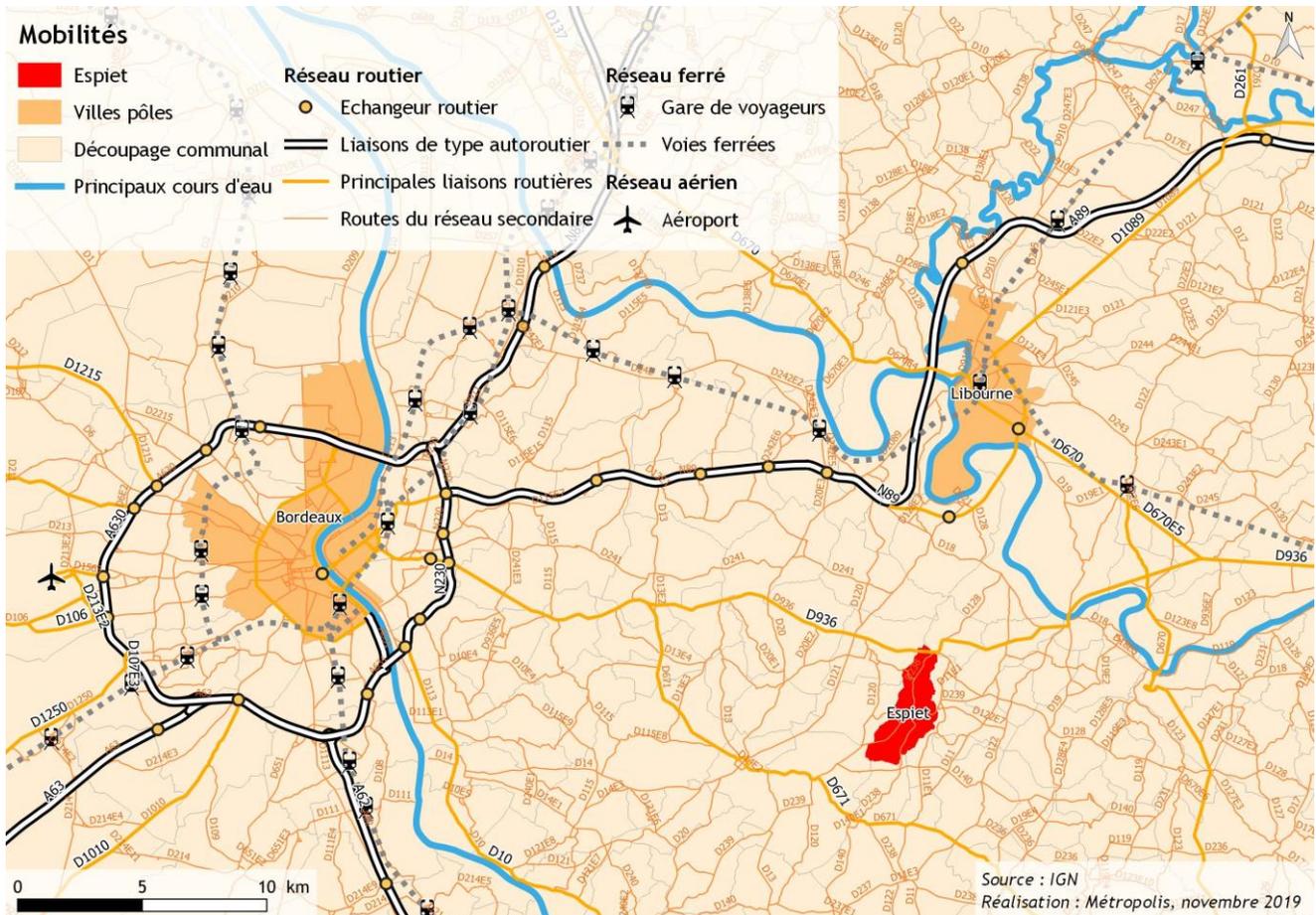
Le potentiel touristique de la commune repose surtout plusieurs éléments :

- La piste cyclable Roger Lapébie qui passe au sud de la commune, qui relie Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne. Un des points d'intérêt de la voie verte se trouve à Espiet : la gare est transformée en restaurant.
- Le lac d'Espiet, avec une plage aménagée et des activités aquatiques.

### Synthèse

- Espiet est une commune qui ne bénéficie pas d'un réel centre-bourg – il n'y a d'ailleurs aucun commerce de proximité -, mais plutôt de 4 sites structurants distincts :
  - autour de l'église, à vocation plutôt patrimoniale et hébergement touristique
  - autour de l'ancienne gare, avec la présence d'un restaurant
  - autour du lac à vocation de loisirs
  - un pôle administratif où se concentrent les équipements publics (école, mairie, terrains de sport).

## 5. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS



### 5.1. LE RESEAU ROUTIER ET LE STATIONNEMENT

La commune est traversée par plusieurs **axes routiers** de différentes dimensions qui dessert convenablement le territoire.

- La RD 239 traverse la moitié sud de la commune. Elle permet de rejoindre Créon au sud-ouest et Daignac, commune voisine à l'est.
- La RD 238 traverse la commune du Nord au sud, elle permet essentiellement de rejoindre la RD 936.
- La RD 936 passe en extrémité nord de la commune : c'est la route Bordeaux-Bergerac en passant par Branne, qui permet de rejoindre rapidement Bordeaux.

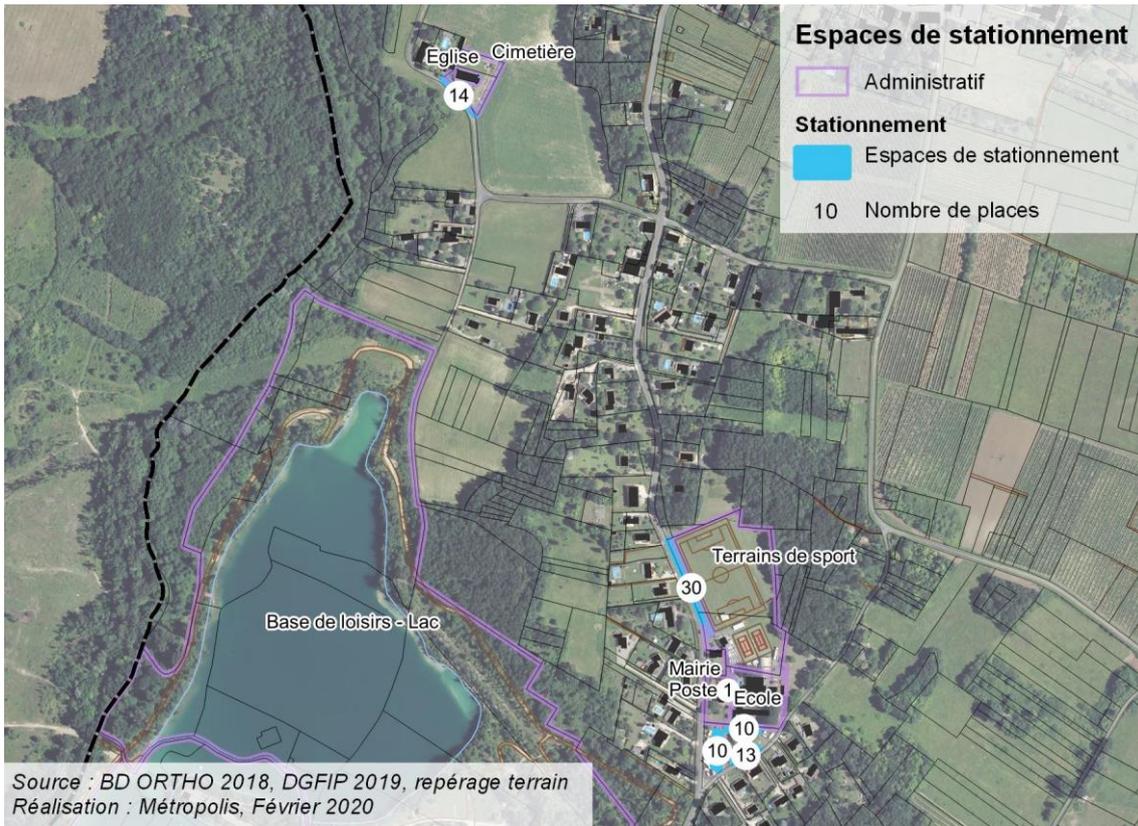
Un maillage de routes communales et chemins ruraux complète ces axes principaux.

La commune compte plusieurs aires de stationnement, notamment aux abords des principaux équipements : mairie, équipements sportifs, église... L'école est en contact direct avec un vaste parking de plus de 30 places, ce qui est très confortable et sécurisé pour la dépose des enfants.

Ces stationnements paraissent être suffisants.

Plusieurs **aires de covoiturage** se trouvent proches de la commune tout en étant dans un rayon assez éloigné, notamment celle de Salleboeuf, à mi-chemin entre Bordeaux et Espiet, ou celle de Vayres, en bordure de la N89, toutes deux à environ 15 minutes de Espiet.

Aucune borne de recharge électrique n'a été repérée sur la commune.



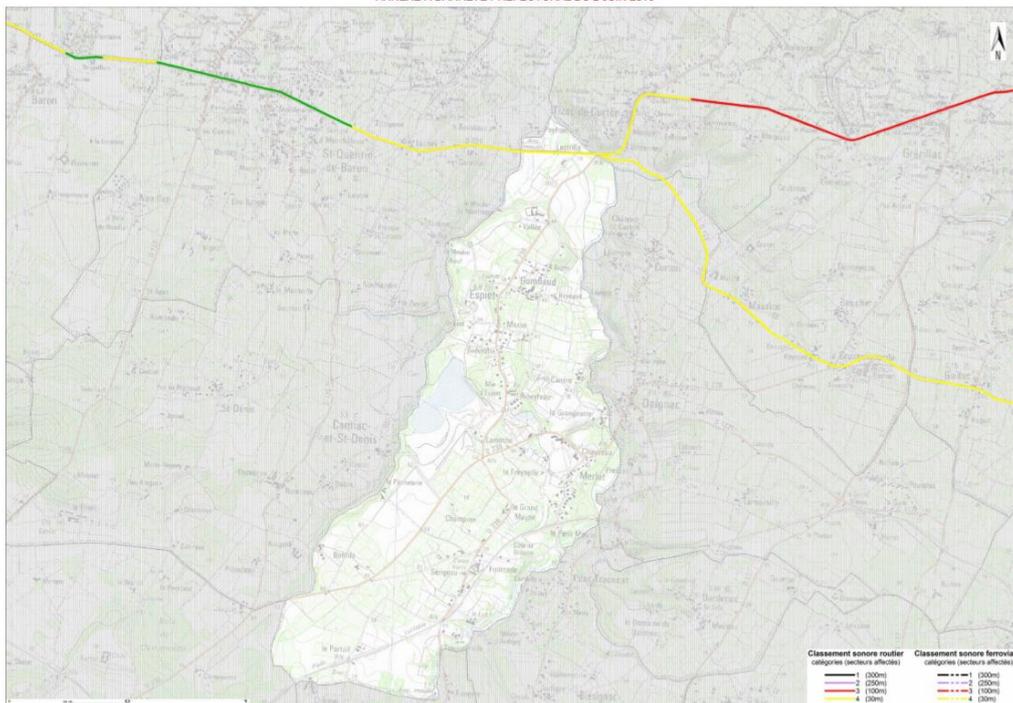
A noter que la RD 936, qui passe au nord de la commune est classée comme génératrice de bruit, arrêté préfectoral du 2 juin 2016. La route est classée catégorie 4, des mesures acoustiques sont obligatoires sur 30 mètres de part et d'autres de la voie. Très peu de constructions se trouvent le long de cette voie à Espiet.



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de **ESPIET**

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

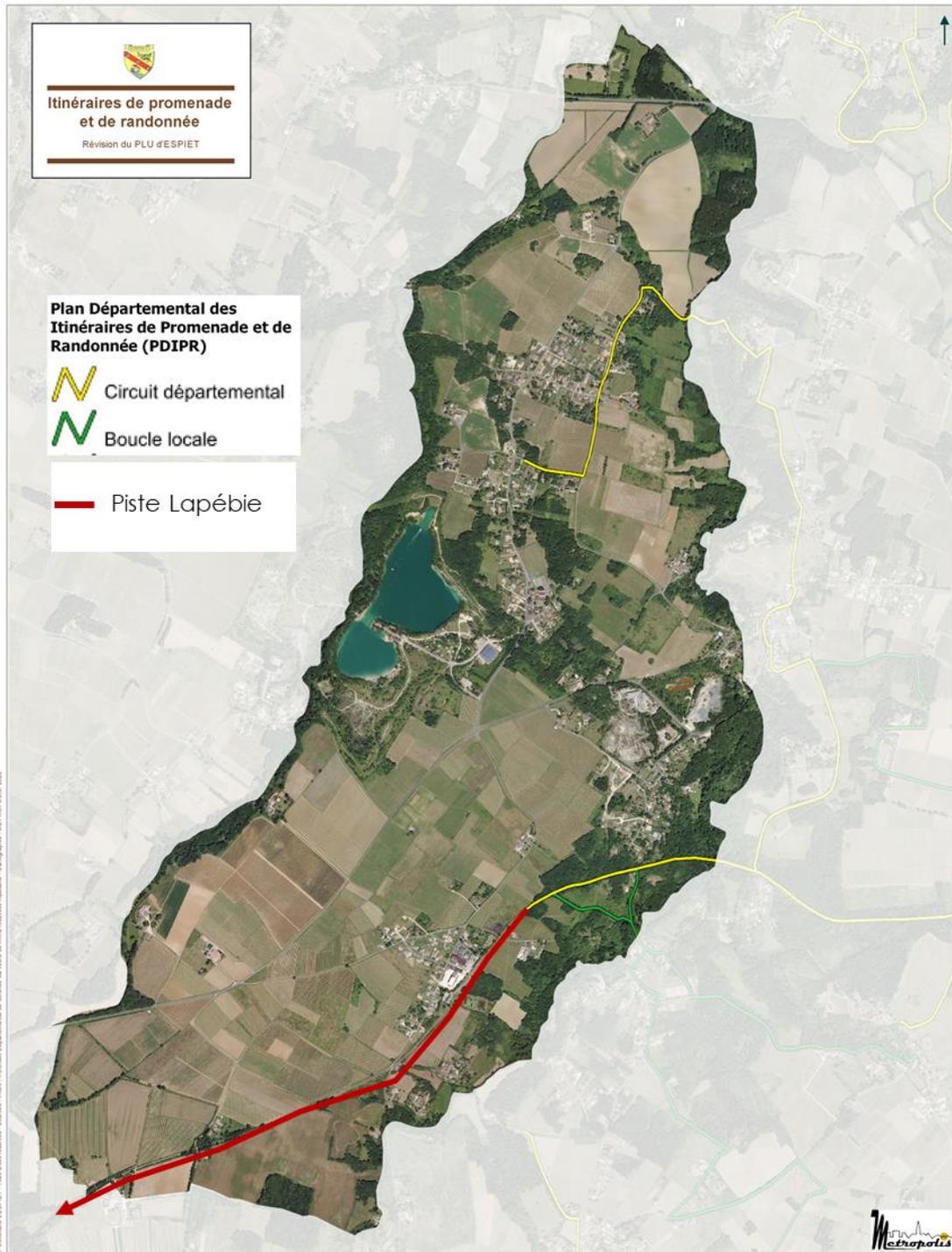


Sources : DOTM 33 / Références : BD Cartho 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012

## 5.2. LES AMENAGEMENTS PIETONS ET CYCLABLES

La piste cyclable Lapébie traverse la partie sud-est de la commune. Elle va de Sauveterre-de-Guyenne à Bordeaux. Il s'agit plutôt d'un axe de promenade que réellement un axe de déplacement quotidien, mais elle peut être utilisée sur de petites portions.

Il n'y a pas de piste cyclable aménagée sur le reste de la commune mais il existe des chemins de randonnées identifiés. Il pourrait être intéressant de faire le lien entre la voie Lapébie et les principaux hameaux de la commune, et notamment avec le lac d'Espiet.



### 5.3. L’OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUNS

#### a) Le réseau ferré à proximité

La commune d’Espiet ne dispose pas de gare en service.

En revanche elle se situe presque à mi-chemin entre la gare de Bordeaux et la gare de Libourne. La gare de Bordeaux concentre un grand nombre de lignes. Toutefois, un bon nombre de trains desservant les territoires plus au nord et à l’est, notamment la ligne qui va à Paris, passent également par Libourne.

Pour les TER, les lignes passant par Libourne sont :

- Ligne 25 (Brive / Périgueux / Bordeaux)
- Ligne 26 (Sarlat / Bergerac / Bordeaux)
- Ligne 24 (Limoges / Périgueux / Bordeaux)
- Ligne 16 (Angoulême / Coutras / Libourne / Bordeaux)

La gare de Libourne est à 19 km soit 23 minutes de voiture. La gare de Bordeaux Saint Jean est à 28 km soit 35 minutes en voiture.

#### b) Le transport collectif par bus / car

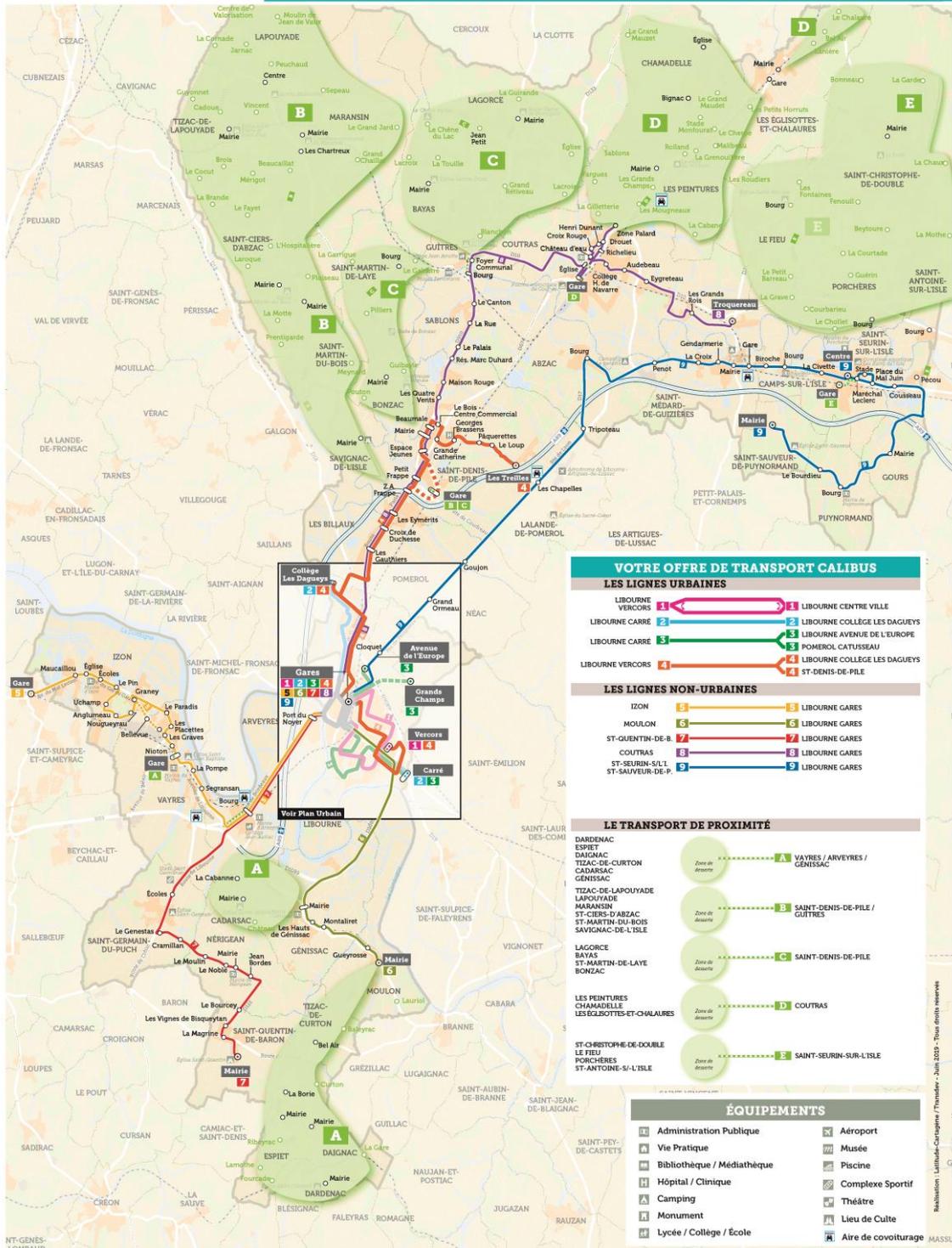
La CALI propose un service de bus. La commune n’est pas desservie par une ligne régulière. La ligne la plus proche est la ligne 7 qui a pour terminus la mairie de Saint-Quentin-de-Baron et qui va dans le centre de Libourne. La CALI propose aussi un service de transport de proximité « CALIBUS+ » qui se fait sur réservation, un service également accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le département, par son service « TransGironde », propose également une desserte en bus :

- Ligne 402 Branne – Bordeaux Stalingrad : ce bus ne passe pas par le centre d’Espiet, il emprunte la D 936 qui passe sur le nord de la commune et a un arrêt « Lestrille ».
- Ligne 386 Libourne Sud fait une boucle et a plusieurs arrêts sur la commune, notamment dans le bourg
- Ligne 481 Collège de Créon, de l’église de Sadirac au collège de Créon avec un arrêt à Espiet à l’arrêt Lestrille »
- Le bus scolaire ligne 300

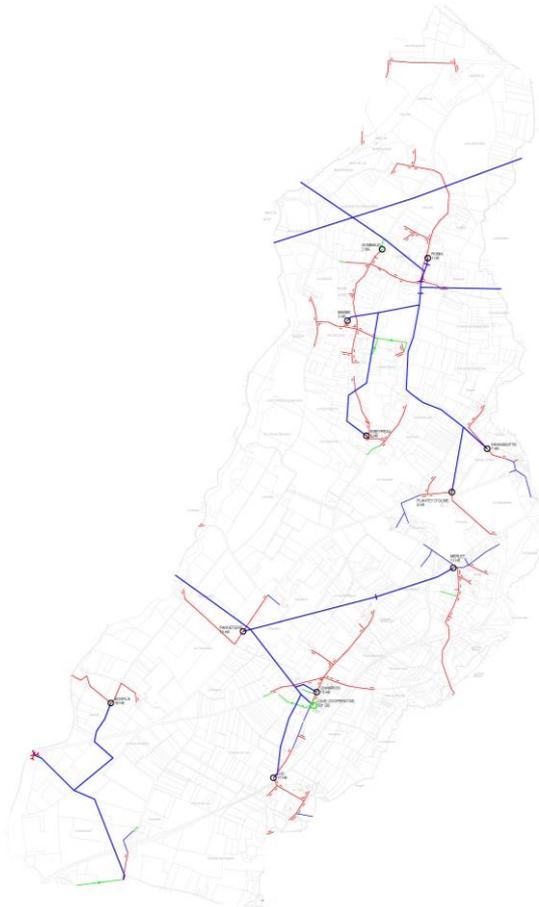


# PLAN DU RÉSEAU NON URBAIN



## 5.4. LES RESEAUX ELECTRIQUES ET NUMERIQUES

### a) Le réseau électrique



Le réseau d'électricité est géré par le Syndicat Départemental d'Énergie Électrique de la Gironde (S.D.E.E.G.).

La commune est desservie par un réseau pourvu de lignes basses et hautes tensions aériennes et souterraines qui desservent l'ensemble des zones urbanisées du territoire communal (voir carte ci-contre).

Cette carte n'est cependant pas suffisante pour savoir si le réseau est suffisant au développement des secteurs de la commune. Le gestionnaire de réseau sera consulté sur le projet communal.

### b) Le réseau numérique

Le réflexe numérique est le véritable moteur de croissance économique et d'emploi. Il faut se donner la possibilité de travailler à domicile, d'optimiser des relations administratives et commerciales, formation. Si le développement d'activités n'est pas l'objectif d'une commune comme Espiet, il ne reste pas moins nécessaire que la commune ait une bonne desserte en réseaux numériques pour sa population en place et attirer de nouveaux habitants. Le projet d'aménagement numérique fait partie intégrante du projet de développement porté par le document d'urbanisme (PLU), dans les travaux de V.R.D. (Voirie Réseaux Divers), afin de préparer l'arrivée de la fibre optique. Les « zones blanches » seront résorbées en agissant avec Gironde Numérique pour une montée en débit.

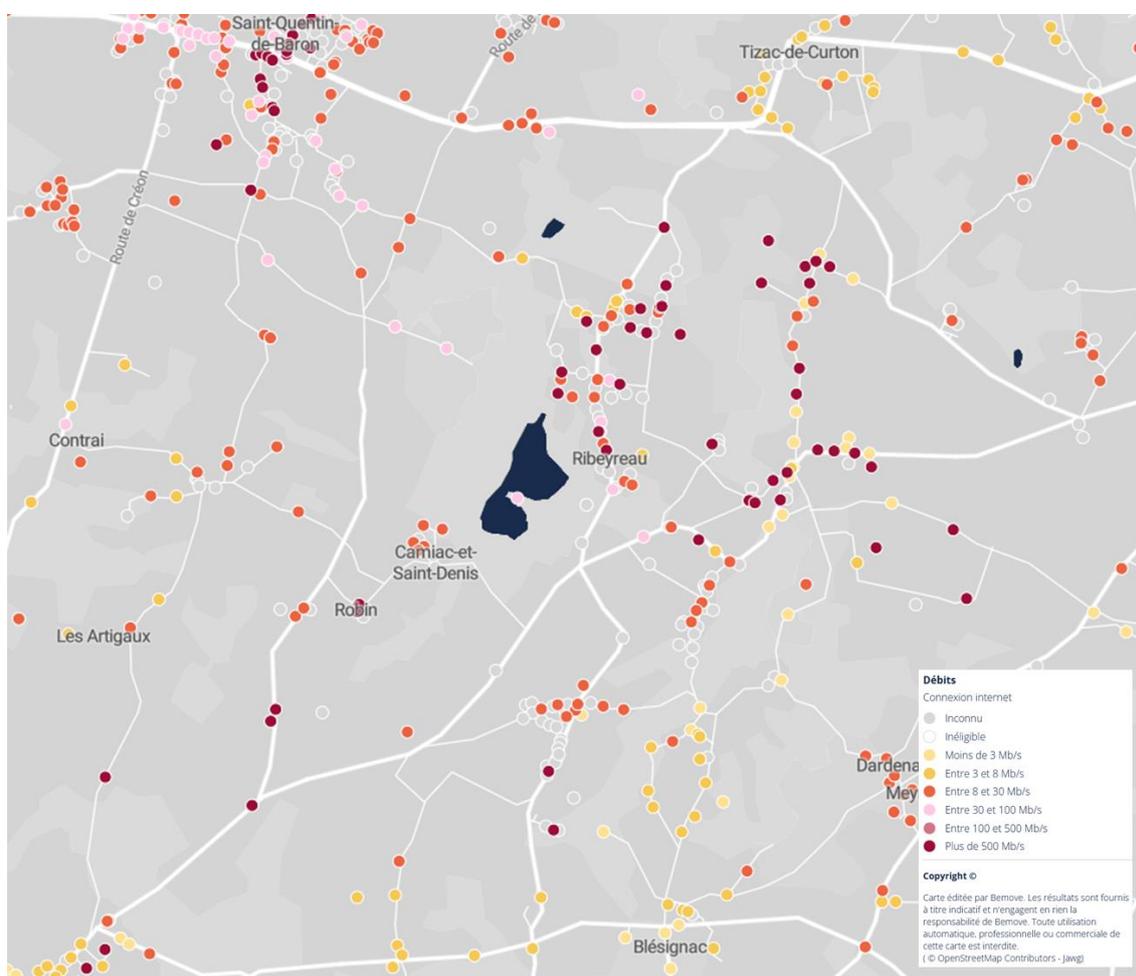
Le numérique est essentiel pour l'attractivité économique : l'absence du haut débit (voire très haut débit dans certains cas) est souvent rédhitoire pour l'installation des ménages en milieu rural ; la cohésion sociale, le désenclavement par l'accès aisé aux services et aux commerces en ligne, la possibilité du télétravail et la télé formation notamment sont essentiels.

La commune est desservie par le réseau ADSL. La commune d'Espiet a bénéficié du déploiement du réseau fibre par le plan Haut Méga, porté par le Département de la Gironde, les Communautés de Communes et d'Agglomération et le syndicat mixte Gironde Numérique. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, 81% des locaux sont éligibles au réseau FttH, et 86% des locaux bénéficient d'un réseau très haut débit (supérieur à 8 Mb/s).

## Réseau internet en décembre 2021

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	52	12,4 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	311	74,4 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	50	11,9 %
Moins de 3 Mb/s	5	1,2 %
Inconnu	0	0 %

Données Ariase



Concernant le réseau mobile, l'intégralité des bâtiments de la commune sont couverts par le réseau 3G et 4G. L'ensemble des opérateurs mobiles utilisent une antenne à Espiet.

## Synthèse

- La commune d'Espiet est maillée par les RD239 et RD238 qui traversent le territoire et les espaces d'habitat (+ la RD936 au Nord).
- La Piste Lapébie constitue un axe favorable aux circulations douces (piétons, vélos) structurant à l'échelle du territoire (et au-delà). Quelques chemins de randonnée sont identifiés.
- Espiet ne dispose pas d'offre en transports en commun régulier sur son territoire
- Enfin, le déploiement du réseau Très Haut débit a été réalisé sur la quasi-totalité de la commune (le déploiement restant étant déjà programmé d'ici 2023).

## 6. ORGANISATION ET FORMES URBAINES

### 6.1. HISTORIQUE DE L'ORGANISATION URBAINE

La carte d'Etat Major (1920-1968) fait apparaître des axes de communication identiques à ceux d'aujourd'hui, un bourg localisé autour de l'église, la topographie avec les vallées boisées qui bordent la commune et le plateau sur la partie centrale, et l'occupation du sol avec de vastes espaces cultivés, des boisements implantés dans les vallées et qui créaient des continuités avec les communes voisines, des hameaux habités qui ponctuent le territoire.



Source : Carte d'Etat Major ; 1820-1966



Source : Géoportail

Aujourd'hui, deux vallées boisées longent les limites communales d'Espiet : la vallée du Ruisseau de Peyrat à l'ouest et la vallée de la Canedonne à l'est qui rejoint le ruisseau de Peyrat au Nord de la commune. Espiet offre des paysages agricoles variés, avec une agriculture diversifiée sur les parties les plus vallonnées, notamment au nord de la commune, et le plateau viticole aux paysages ouverts sur les parties centrales et du sud. Les boisements remontent des vallées et se rejoignent autour du bourg récent.

A Espiet, le bâti est historiquement éparpillé en de nombreux petits hameaux, parfois composé que de quelques constructions. Le développement s'est essentiellement fait le long des axes de circulation existants à partir des années 70, mais aussi autour des hameaux existant « Merlet » et « Gombeau ». Plus récemment, le secteur de l'ancienne gare, lieu dit « Sérigneau » s'est fortement développé lui aussi.

## 6.2. LES FORMES URBAINES SUR ESPIET

### a) Le Bourg ancien



Sources : Géoportail, GoogleMaps, Métropolis

Le bourg ancien d'Espiet ne se compose que de deux habitations et de l'église et son cimetière. C'est une entité qui a été préservée de tout développement récent et qui se trouve à l'écart des secteurs développés et des voies de circulation principales. Elle est bordée par la vallée boisée du ruisseau de Camiac, et d'une vaste parcelle agricole. La RD 238 qui traverse la commune sur sa ligne de crête offre une vue plongeante sur cette petite entité.

#### **Usage :**

Usage mixte : équipement, habitat, touristique.

#### **Caractéristiques fonctionnelles :**

A l'écart des axes de circulation, organisé autour d'une route étroite non aménagée.

#### **Modèle de développement et typologies bâties :**

Vieilles bâtisses de caractère en R+1, aux grandes emprises et entourées de leur parc arboré.

L'enjeu pour ce secteur est sa préservation en l'état.

### b) Le Bourg récent



Sources : Géoportail, GoogleMaps, Métropolis

Le bourg récent d'Espiet abrite la mairie et concentre les équipements communaux : école, stades, poste.

**Usage :**

Équipement, habitat

**Caractéristiques fonctionnelles :**

Bourg organisé autour du croisement de la RD238 et de la route de la Freynelle, avec le pôle d'équipements au cœur du bourg et les habitations rattachées aux deux axes.

Réseau viaire large sur la RD238, plus étroit sur la route de la Freynelle.

Vaste espace de stationnement desservant les équipements à l'intersection.

**Modèle de développement :**

Habitations implantées en linéaire le long des axes, avec souvent 2 à 3 habitations en second rideau, aux accès accolés, résultat d'opérations au coup par coup.

Maisons individuelles de type pavillonnaires en RDC à R+1, implantées en milieu de parcelle, forts retraits par rapport à la voirie.

Taille des lots variable, densité moy. de 6 log/h

Du fait de la présence d'équipements sur la zone, et pour conforter la centralité qui est aujourd'hui peu visible, le centre récent serait le secteur à urbaniser en priorité. Ce secteur est toutefois fortement contraint par une urbanisation en place ne laissant pas la possibilité de réaliser un aménagement cohérent de la zone, une topographie importante, et des boisements en écrin autour de ce bourg qui s'imposent comme limite naturelle

**c) Hameaux ruraux**

Il s'agit notamment des hameaux de Gombaud, La Grangeotte.



Sources : Géoportail, GoogleMaps, Métropolis

Les hameaux sont des hameaux anciens auxquels se sont greffés une urbanisation récente. Ils sont entourés d'espaces agricoles, parfois viticoles, et de boisements descendants dans la vallées.

**Usage :**

Habitat

**Caractéristiques fonctionnelles :**

Anciens hameaux agricoles.

Réseau viaire étroit sans aménagement.

**Modèle de développement :**

Hameaux anciens, composés de bâtiments de caractère, organisés autour d'axes secondaires.

Habitations anciennes souvent implantées proches ou en accroche des voies de circulation avec de vastes jardins, voire grand parcs arborés à l'arrière.

Habitations parfois mitoyennes.

Généralement en R+1.

Taille des lots variable, densité moy. de 4 log/h, mais sensation de densité.

Ces hameaux ont connu une urbanisation importante et au coup par coup, sans organisation d'ensemble. Il est donc aujourd'hui difficile de venir greffer une urbanisation dans les espaces résiduels qui se trouvent parfois enclavés. Le hameau Gombaud connaît une pression foncière forte, notamment du fait de sa proximité avec la RD 936.

**d) Urbanisation linéaire**

Il s'agit principalement d'espaces le long de la RD 238, du bourg au hameau Gombaud.



Sources : Géoportail, GoogleMaps, Métropolis

**Usage :**

Habitat

**Caractéristiques fonctionnelles :**

Habitations implantées le long d'axe de circulation.

Réseau viaire large sur la RD238, sans aménagement de type trottoir ou stationnement.

**Modèle de développement :**

Habitations implantées en linéaire le long de l'axe.

Urbanisation récente avec souvent plusieurs rideaux, résultat d'opérations au coup par coup ou d'opérations groupées avec desserte en drapeau. Maisons individuelles en RDC à R+1, implantées en milieu de parcelle. Généralement en retrait des limites séparative et en fort retrait par rapport à la voirie. Habitations parfois mitoyennes.

Taille des lots variable, densité moy. de 4 à 6 log/h

Cette urbanisation est très lâche,, souvent bordée de boisements et d'espaces plantés en vignes. l'enjeu prioritaire serait de densifier ces secteurs. Une réflexion d'ensemble sera alors à porter pour encadrer cette densification.

### e) Quartiers résidentiels de type lotissement

Il s'agit principalement du secteur de Sérigeau.



Sources : Géoportail, Métropolis

#### Usage :

Habitat

#### Caractéristiques fonctionnelles :

Lotissements avec création de voie structurante en impasse.

Réseau viaire large sur la RD238, avec trottoirs et continuités piétonnes aménagées.

#### Modèle de développement :

Habitations récentes respectant un recul par rapport à la voirie. Implantation en milieu de parcelle.

Maisons individuelles de plain pied.

Densité moy. de 7 log/h

Ces secteurs ne présentent pas d'enjeu particulier de préservation.

### f) Commerce, industrie

Il s'agit d'espaces au lieu-dit-Sérigeau.



Sources : Géoportail, Métropolis

**Usage :**

Commerce, industrie

**Caractéristiques fonctionnelles :**

Cave viticole, et ancienne gare réaffectée en restaurant.

Réseau viaire relativement étroit, sans aménagement piétonnier.

**Modèle de développement :**

Bâtiments aux fortes emprises au sol, hauteurs importantes (équivalent R+3).

Secteur pavillonnaire en développement en contact avec la zone.

Aucune zone d'activité n'étant prévue par le SCOT, ce secteur ne pourra pas accueillir de nouvelles activités.

## Synthèse

- Espiet se distingue par une urbanisation ancienne, et une plus récente souvent peu organisée et peu intégrée et des espaces naturels et agro-viticoles.
- Cette commune est très attractive du fait de sa proximité avec Libourne et Bordeaux tout en offrant un cadre rural.
- Ce qui fait l'intérêt paysager urbain d'Espiet :
  - vue sur le bourg ancien depuis la traversée de la commune,
  - paysages ouverts depuis la traversée RD238 et 239,
  - hameaux aux bâtisses anciennes typiques dans les hameaux anciens,
  - interfaces à maîtriser entre ruralité et urbanité en privilégiant l'intensification et la densification des enveloppes urbaines constituées.

## 7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

L'ensemble des données exposées dans cette partie sont exprimées en surfaces brutes, c'est-à-dire en tenant compte de l'ensemble des zones aménagées : surface cessible, réseaux, dessertes et voiries, espaces de loisirs, ...

### 7.1. LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

#### a) Analyse exhaustive

**Au sens du code de l'urbanisme, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été de 2,72 hectares entre 2010 et 2021 (12 années pleines).** Elle concerne uniquement de l'habitat.

Sur 10 ans, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référente au sens du code de l'urbanisme est estimée à 2,27 hectares (par règle de proportionnalité).

L'analyse exhaustive de la consommation des espaces entre 2010 et 2021 fait état d'une consommation de 10,86 hectares. Ne sont pas comptabilisés dans la consommation référente :

- Les espaces bâtis sur des milieux déjà artificialisés (5,94 ha),
- Les espaces bâtis nécessaires à l'activité agricole (0,71 ha),
- En application de la Loi Climat et Résilience et dans l'attente des décrets d'application, les espaces liés à la production d'énergie photovoltaïque (5,42 ha)

*Espaces consommés entre 2010 et 2021 (analyse exhaustive) -  
en rouge : consommation référente au sens du code de l'urbanisme*

Étiquettes de lignes	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	0,66	2,06	2,00	4,73
Activité agricole		0,08	0,63	0,71
Centrale photovoltaïque	2,11		3,31	5,42
Total général	2,77	2,14	5,94	10,86

#### b) Analyse spécifique à l'habitat

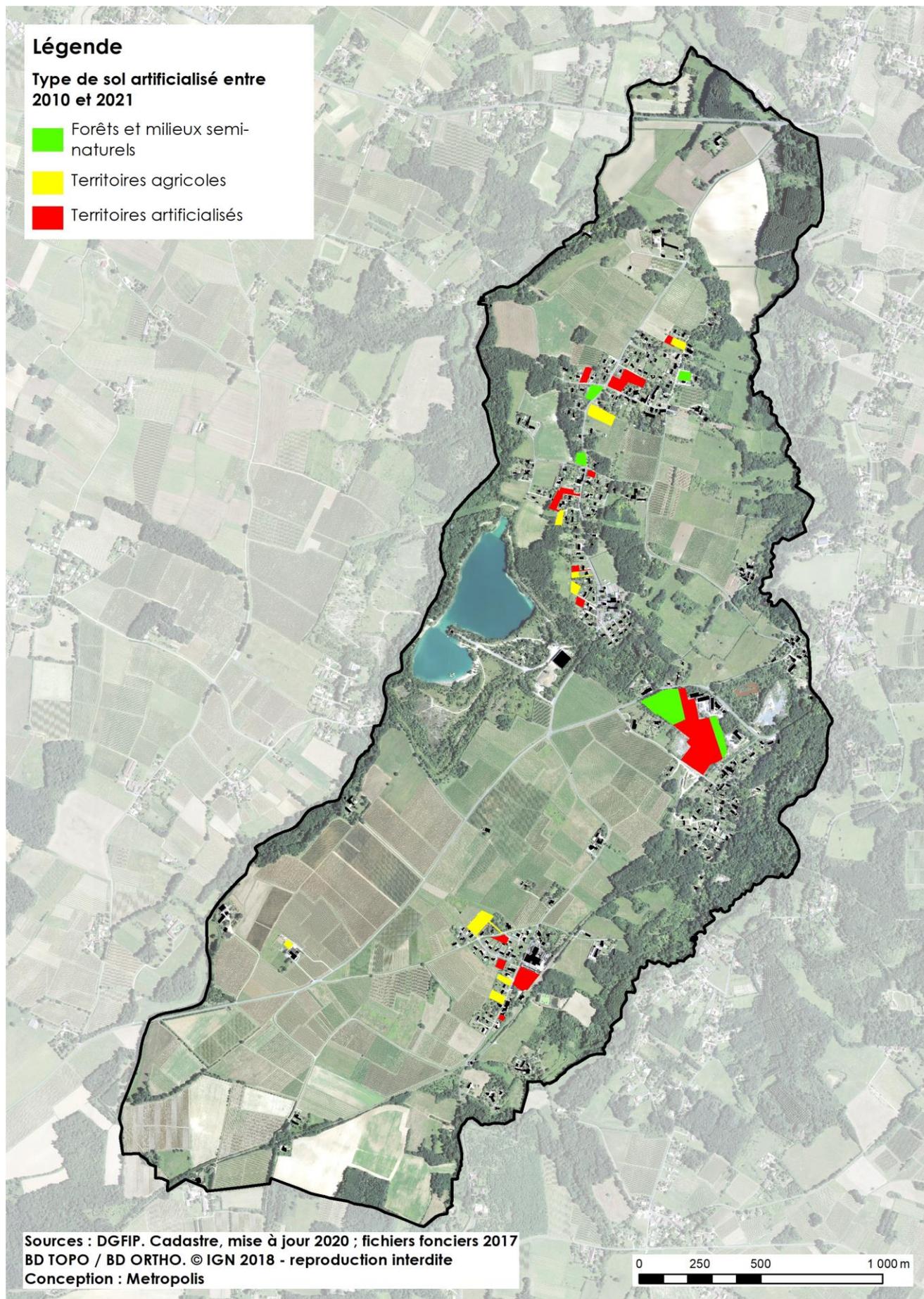
Au regard de l'analyse des fichiers fonciers MAJIC, 39 logements neufs ont été produits sur Espiet entre 2010 et 2021, sur 4,21 hectares. (Cette analyse ne tient pas compte d'un permis d'aménager de 5 logements qui ne sont pas encore bâtis).

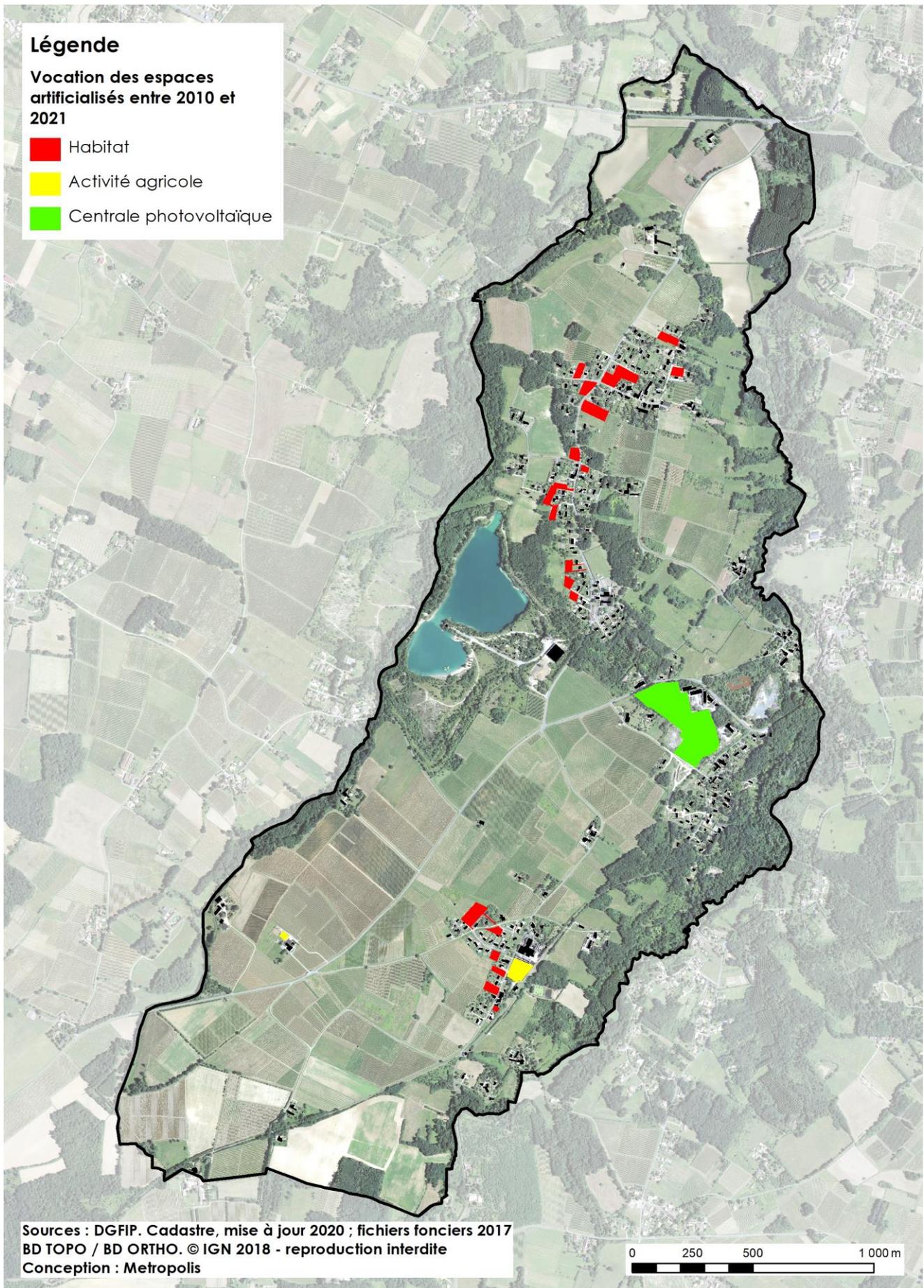
**De fait, la consommation moyenne d'un logement a été de 1200 m<sup>2</sup> ; la médiane étant de 1300 m<sup>2</sup>.**

La plus faible consommation pour un logement a été de 375 m<sup>2</sup> (dans le cas d'opération de logements individuels groupés), et la plus forte de 2070 m<sup>2</sup>.

Ainsi, la consommation moyenne pour un logement individuel pur a été de 1120 m<sup>2</sup> (36 des 39 logements produits). La consommation moyenne pour un logement individuel groupé a été de 490 m<sup>2</sup> (3 des 39 logements produits).

En application du DOO du SCoT sur la commune d'Espiet, les densités de construction moyenne à appréhender dans le cadre de la présente révision du PLU seront de 12 logements / ha (833 m<sup>2</sup>) dans le périmètre aggloméré et de 10 logements / ha (1000 m<sup>2</sup>) en extension de l'urbanisation (voir définitions plus loin).





## 7.2. LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Espiet a, par délibération du 8 novembre 2010, approuvé son PLU. Près de 10 ans après, il est important d'en tirer le bilan. **Il s'agit donc ici de présenter la capacité d'accueil résiduelle, analysée en 2022, du PLU approuvé en 2010.**

Le PLU compte 4,25 hectares à vocation d'habitat encore mobilisables :

- 0,88 hectare sur des unités foncières libres en zone urbaine,
- 3,37 hectares par divisions parcellaires en zone urbaine.

Sur ces 4,25 hectares mobilisables, 4,05 hectares sont identifiés sur des espaces déjà artificialisés et seuls 0,20 hectare sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Cette analyse tient compte d'un permis d'aménager autorisé de 5152 m<sup>2</sup>, comportant 5 logements, mais non encore bâtis.

### *Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis à Espiet*

En ha	Unités foncières libres	Divisions parcellaires
Espaces déjà artificialisés	0,88	3,17
Espaces naturels, agricoles ou forestiers	0	0,20

Au regard des densités moyennes effectivement connues lors de ces dernières années (1200 m<sup>2</sup>), le PLU en vigueur d'Espiet permettrait la production d'environ 35 logements (dont les 5 logements issus du permis d'aménager).

En application du DOO du SCoT, en périmètre aggloméré (833 m<sup>2</sup>), le PLU en vigueur permettrait la production de 51 logements (dont les 5 logements issus du permis d'aménager).

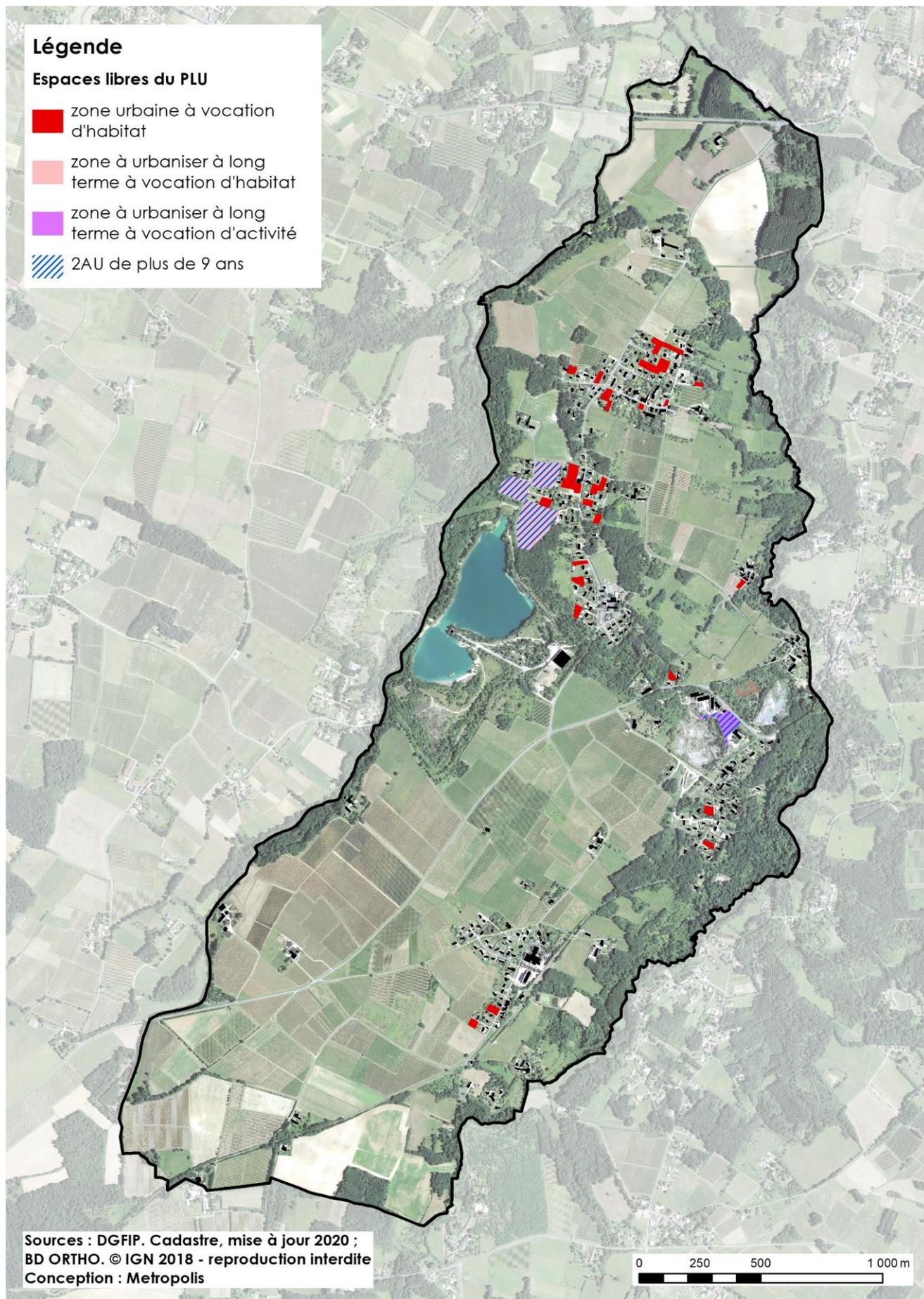
Comme vu précédemment, sur les 12 prochaines années, les perspectives d'accueil de population et de mise sur le marché de logements sont estimées autour de 60 logements (objectifs du PLH compatibles avec le SCoT).

**Les espaces fonciers mobilisables à vocation d'habitat dans le PLU en vigueur sont inférieurs aux besoins projetés.**

Pour être complet, ajoutons que 4,92 hectares situés en zone 2AU sont également identifiés dans cette analyse exhaustive mais non comptabilisés (zones 2AU « obsolètes », de plus de 9 ans) : 0,74 hectare dédié à l'accueil de nouvelles activités économiques et 4,18 hectares à vocation d'habitat.

Pour être compatible avec le SCoT et le PLH, il est nécessaire :

- De travailler sur la mobilisation des espaces libres (division parcellaire et dents creuses),
- D'identifier les taches urbaines à développer (zones urbaines),
- De choisir la localisation des potentielles extensions urbaines (zones à urbaniser).



### 7.3. DEFINITION DE LA TACHE URBAINE EN APPLICATION DU SCoT

Le SCoT du Grand Libournais établit une méthodologie pour délimiter les taches urbaines sur lesquelles seront identifiées les zones urbaines.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux devront présenter une analyse morphologique du tissu bâti et justifier de la délimitation retenue pour former ce périmètre aggloméré s'appuyant sur des conditions cumulatives :

- **La continuité** : la détermination du périmètre bâti s'appuiera sur le respect d'une distance inférieure à 100 m au maximum entre deux constructions existantes. Les équipements collectifs (quelle que soit leur nature), les infrastructures, et les éléments composant la trame végétale urbaine peuvent être inclus dans ce périmètre à condition qu'ils soient aussi en continuité.
- **La compacité** : le périmètre bâti doit constituer un ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités (supérieure à 100 m de largeur). Il devra s'appuyer sur la présence d'espaces ayant une vocation urbaine, à l'exception de ceux constituant et identifiés comme trame végétale urbaine. Des parcelles non bâties ou « dents creuses » pourront y être intégrées dès lors qu'elles ont la vocation d'être constructibles.
- **La densité** : le périmètre bâti doit être constitué par la présence d'un nombre significatif de constructions sur une surface donnée, quelle que soit leur nature : la surface construite doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup> par parcelle, pour le logement la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare. Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
  - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux ;
  - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.

Il peut être justifié de ne pas urbaniser certains espaces urbains non bâtis ou « dents creuses », à condition :

- Qu'ils n'aient pas une position stratégique pour consolider le tissu urbain existant.
- Qu'ils participent à une fonction écologique dans la Trame Verte et Bleue.
- Qu'ils possèdent une vocation agricole, ou qu'ils aient un rôle d'espace d'aération dans la trame urbaine.

Dans ce cas, ils ne devront plus avoir de vocation urbaine dans le document graphique du règlement des documents d'urbanisme.

La présence de corridor écologique ou de coupure paysagère sera considérée comme un espace de discontinuité car devant être maintenu non bâti.

Les documents d'urbanisme locaux devront distinguer dans l'analyse morphologique du périmètre aggloméré :

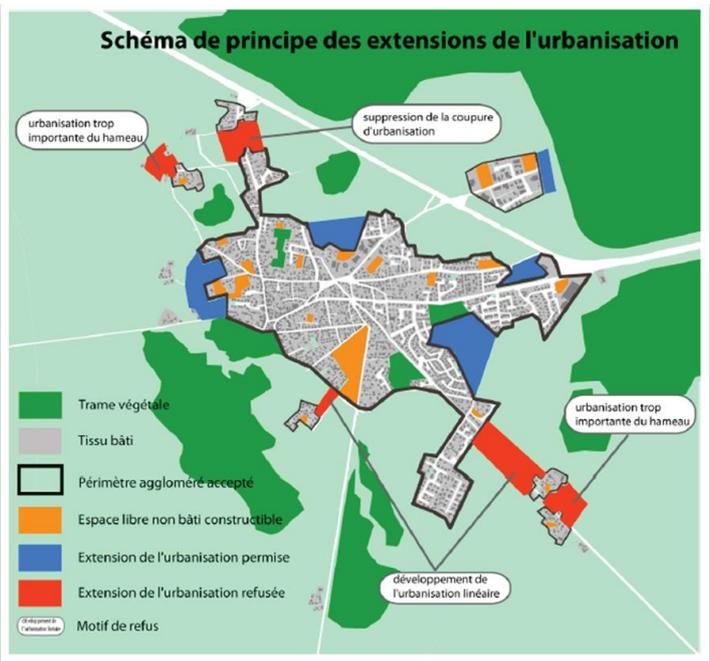
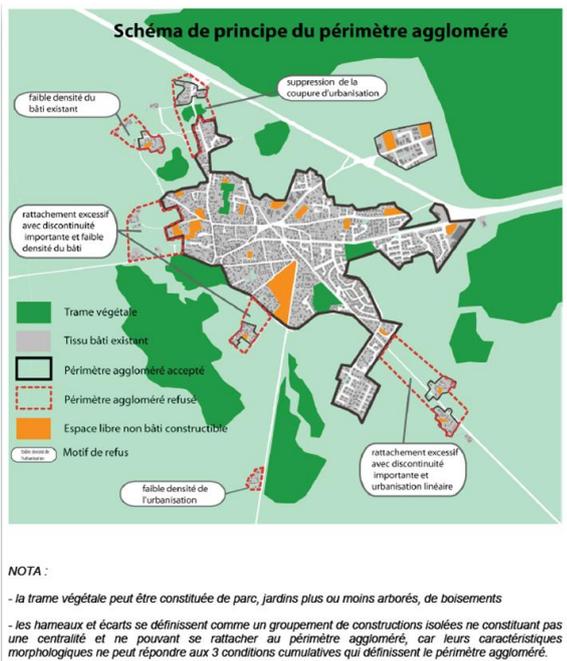
- **Le cœur urbain** : développé à partir d'une trame ancienne resserrée, celui-ci concentre les principales fonctions urbaines (commerces, services, équipements, transports...) et offre les densités de logements les plus importantes.
- **La périphérie** : secteurs urbains de constructions plus récentes et plus lâches, recouvrant principalement une vocation résidentielle. C'est dans cet espace que se situent les opportunités foncières les plus importantes qui devront être optimisées.

Le SCoT impose que dans l'ensemble des communes les densités de logements augmentent à la fois dans le tissu bâti existant, c'est-à-dire au sein du périmètre aggloméré, mais également dans les extensions urbaines, composées par les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux fixeront les conditions permettant l'atteinte d'une densité<sup>5</sup> moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous.

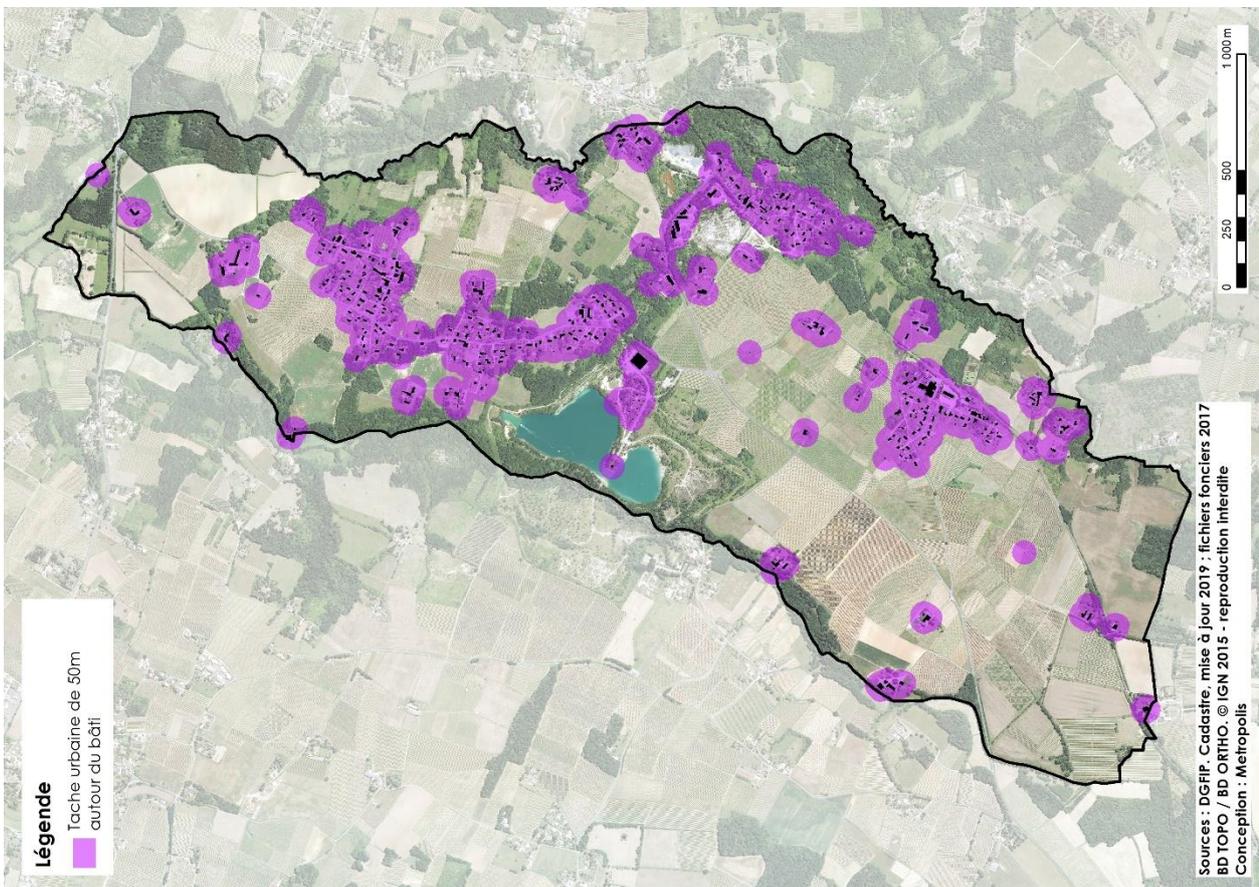
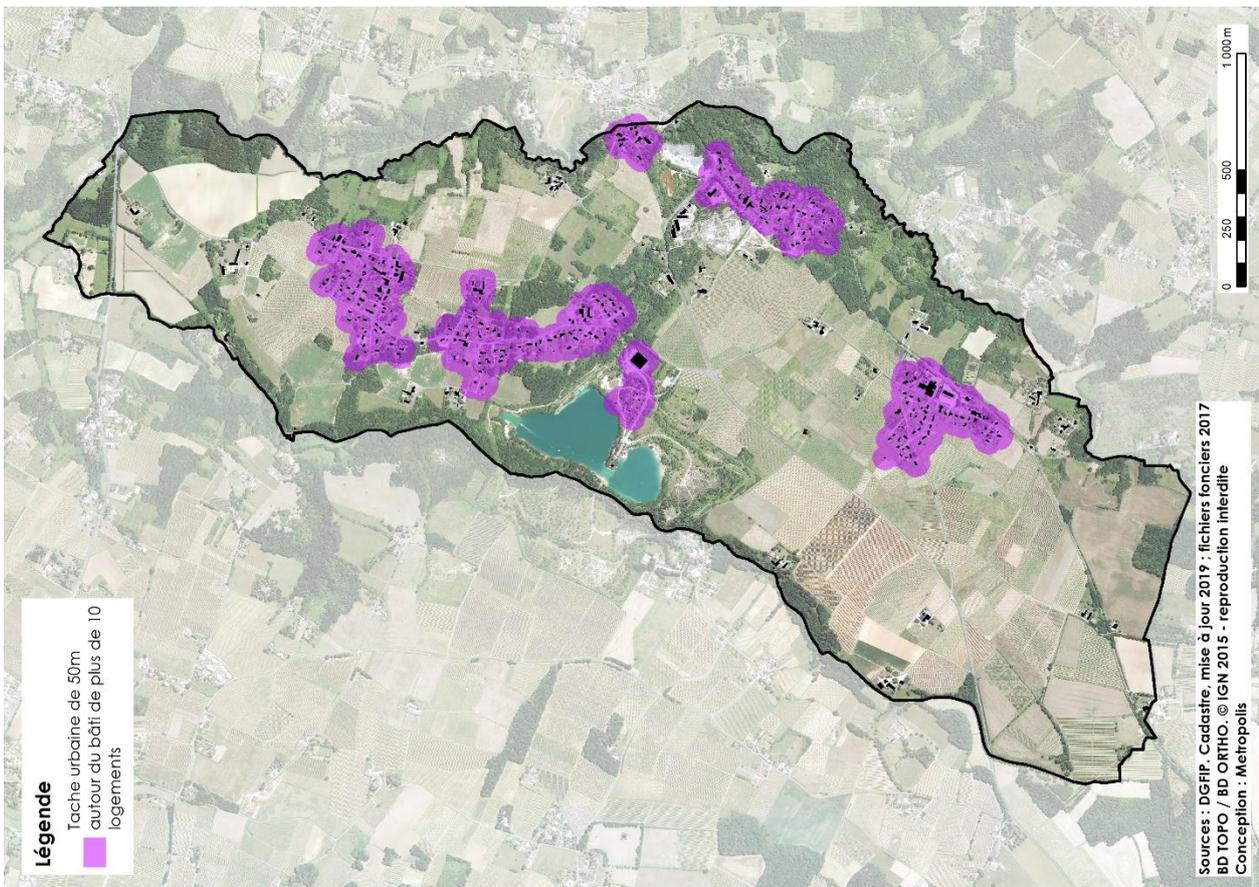
Les densités de construction		
Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha
Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha
Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha

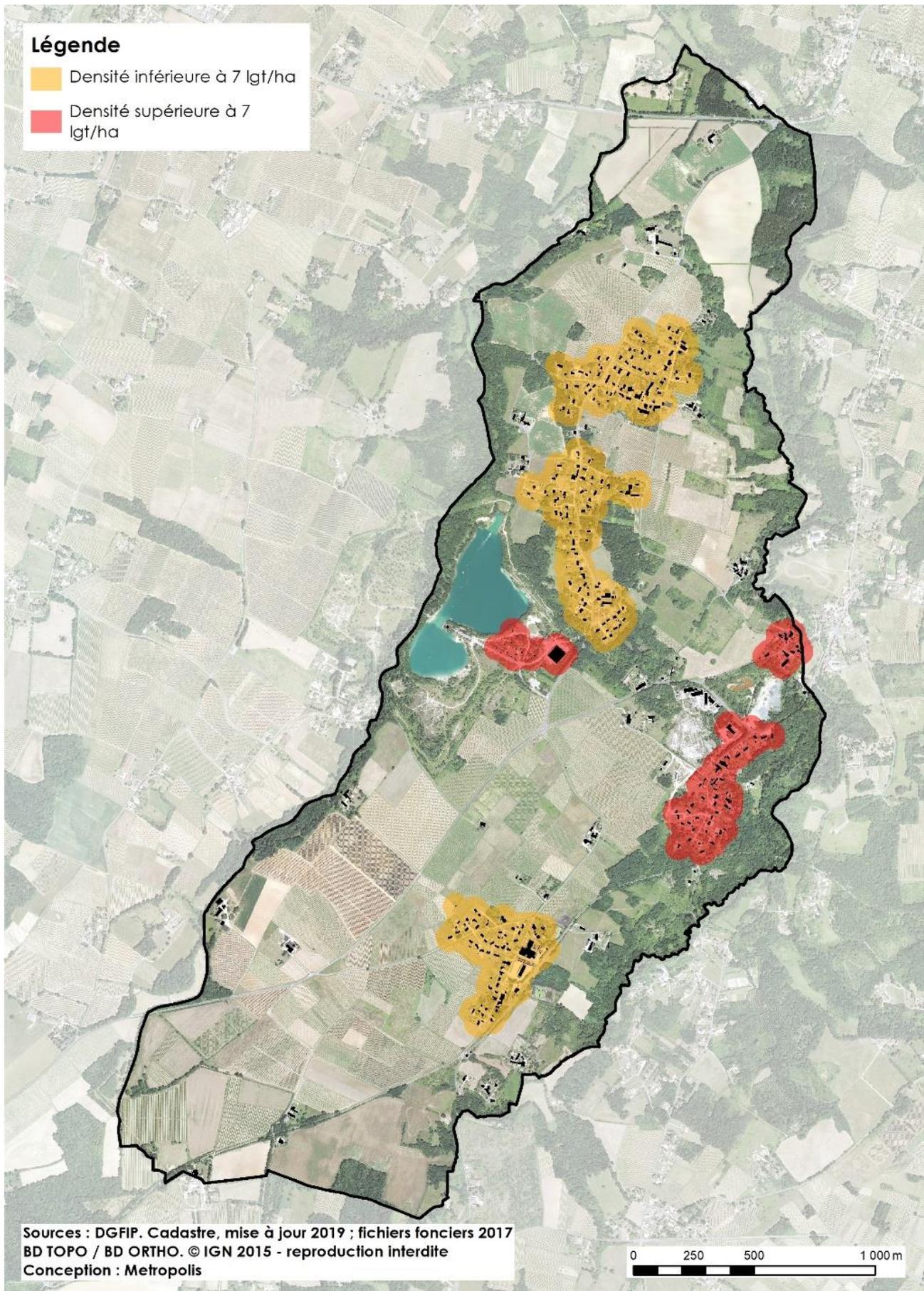
<sup>5</sup> Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul les terrains d'assiette des équipements publics qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.



A Espiet, seulement 2 taches urbaines à vocation d'habitat ont une densité suffisante pour être considérées comme zones urbaines, en application des critères du SCoT du Grand Libournais.

Ce ne sont pourtant pas les secteurs de centre-bourg, ni les secteurs les plus attractifs ou facilement urbanisables. Les taches urbaines de Gombaud et du secteur de Sérigeau ne sont pas considérées comme zones urbaines selon les critères du SCoT car la densité est insuffisante.





## 7.4. PERSPECTIVES DE CONSOMMATION D'ESPACES

Le SRADDET<sup>7</sup>, adopté en décembre 2019, doit être pris en compte. Celui-ci exprime une réduction de 50% de la consommation d'espaces, toutes destinations confondues (habitat, activités économiques...), en application de la Loi Climat et Résilience.

A Espiet, 2,72 hectares ont été consommés entre 2010 et 2021 (consommation référente d'espaces naturels, agricoles et forestiers). **En application du réduction de 50% de ce rythme d'artificialisation, le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le PLU révisé serait de 1,36 hectare sur les 12 prochaines années.**

Le SCoT prévoit également de produire 50% maximum des logements en extension, avec une densité de 10 logements à l'hectare minimum et 50% au sein du périmètre aggloméré avec une densité de 12 logements à l'hectare minimum.

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCoT	Hypothèse PLH
<b>Sur 12 années pleines</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,10%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,92%</b>	<b>x</b>
Total de logements à mettre sur le marché	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>106</b>	<b>54</b>	<b>60</b>
Espaces fonciers nécessaires, en ha					
Dans le périmètre aggloméré (50% minimum des logements), sur la base de 833 m <sup>2</sup> par logement	(28,5 log) 2,37 ha	(31 log) 2,58 ha	(53 log) 4,41 ha	(27 log) 2,25 ha	(30 log) 2,50 ha
En extension urbaine (50% maximum des logements) sur la base de 1000 m <sup>2</sup> par logement	(28,5 log) 2,85 ha	(31 log) 3,10 ha	(53 log) 5,30	(27 log) 2,70	(30 log) 3,00
Total sur les espaces naturels, agricoles, forestiers et artificialisés	5,22	5,68	9,71	4,95	5,50
Objectif de réduction de l'artificialisation des sols : 1,36 ha maximum consommé sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers					
Espaces à mobiliser sur les espaces artificialisés	3,86 ha	4,32 ha	8,35 ha	3,59 ha	4,14 ha

Pour répondre aux perspectives de productions de logements répondant aux objectifs du PLH, 5,50 hectares seraient nécessaires, dont 1,36 hectare sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Cette analyse ne concerne que les besoins liés au logement de la population.

<sup>7</sup> SRADDET = Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



# 1. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE



# 1. LA BIODIVERSITE : UN PATRIMOINE

## COMMUN FRAGILE

*Biodiversité (n.f.) : Terme qui désigne la diversité du monde vivant à tous les niveaux : diversité des milieux (écosystèmes), diversité des espèces, diversité génétique au sein d'une même espèce.*

La communauté scientifique estime que la moitié des espèces vivantes que nous connaissons pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition, estimé de 100 à 1000 fois supérieur au taux naturel d'extinction (Source : Ministère du développement Durable et de l'Energie). Cette érosion accélérée de la biodiversité est intimement liée aux activités humaines. Parmi les causes identifiées d'atteinte à la biodiversité, certaines sont directement en lien avec l'aménagement du territoire : la fragmentation et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, l'introduction d'espèces exotiques envahissantes, les pollutions diverses (d'origine industrielle, domestique, agricole...). Le changement climatique, par ses effets directs ou indirects sur la biodiversité, interpelle également.

Pourtant, la biodiversité est source de bénéfices directs et quotidiens sur les territoires... et l'érosion de la biodiversité a, in fine, des conséquences en termes économiques. En effet, outre la fourniture de biens irremplaçables et indispensables à la survie des individus (nourriture, oxygène, matières premières...), les milieux naturels contribuent notamment à une épuration naturelle de l'eau, à la prévention des inondations, à la structuration des paysages ou encore l'amélioration du cadre de vie. Les espèces de faune sauvage (insectes, oiseaux, chauves-souris...) assurent la pollinisation des végétaux...

L'enjeu fort de préservation de la biodiversité a été conforté au fil des années par les lois successives : Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) en 2000, Loi Urbanisme et Habitat (UH) en 2003, Loi « Grenelle I » en 2009, Loi « Grenelle II » en 2010 ou, plus récemment, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) en 2014. La loi pour la reconquête de la biodiversité, ainsi que la loi Climat et Résilience, donnent une impulsion supplémentaire à la prise en compte du patrimoine naturel. Par ailleurs, par les prérogatives qu'elles possèdent en matière d'aménagement de l'espace et en particulier de planification, les collectivités sont donc un des acteurs majeurs de la pérennité de la biodiversité, qui doit aujourd'hui constituer un enjeu à part entière de leurs documents de planification.

C'est dans ce cadre en constante évolution, tant d'un point de vue législatif que sociétal, que se place aujourd'hui la révision du PLU d'Espiet.

### **1.1. ZONAGES D'INVENTAIRE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE NATUREL**

Certains espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt naturel, paysager ou historique, montrent une qualité ou un intérêt qui se traduit par une reconnaissance au niveau européen, national ou régional (voire un niveau plus local). Ces sites peuvent alors faire l'objet de classements ou d'inventaires, voire de « labels », qui contribuent à leur préservation à long terme.

Bien que tous ces zonages n'aient pas obligatoirement une portée réglementaire, ils doivent néanmoins être pris en compte par le PLU afin de définir un projet de territoire qui permette :

- la pérennité du cadre environnemental et paysager territorial,
- une meilleure prise en compte des incidences potentielles liées à la mise en œuvre du PLU et la définition de modalités d'aménagement qui évitent une pression anthropique notable sur les espaces naturels et semi-naturels les plus fragiles.

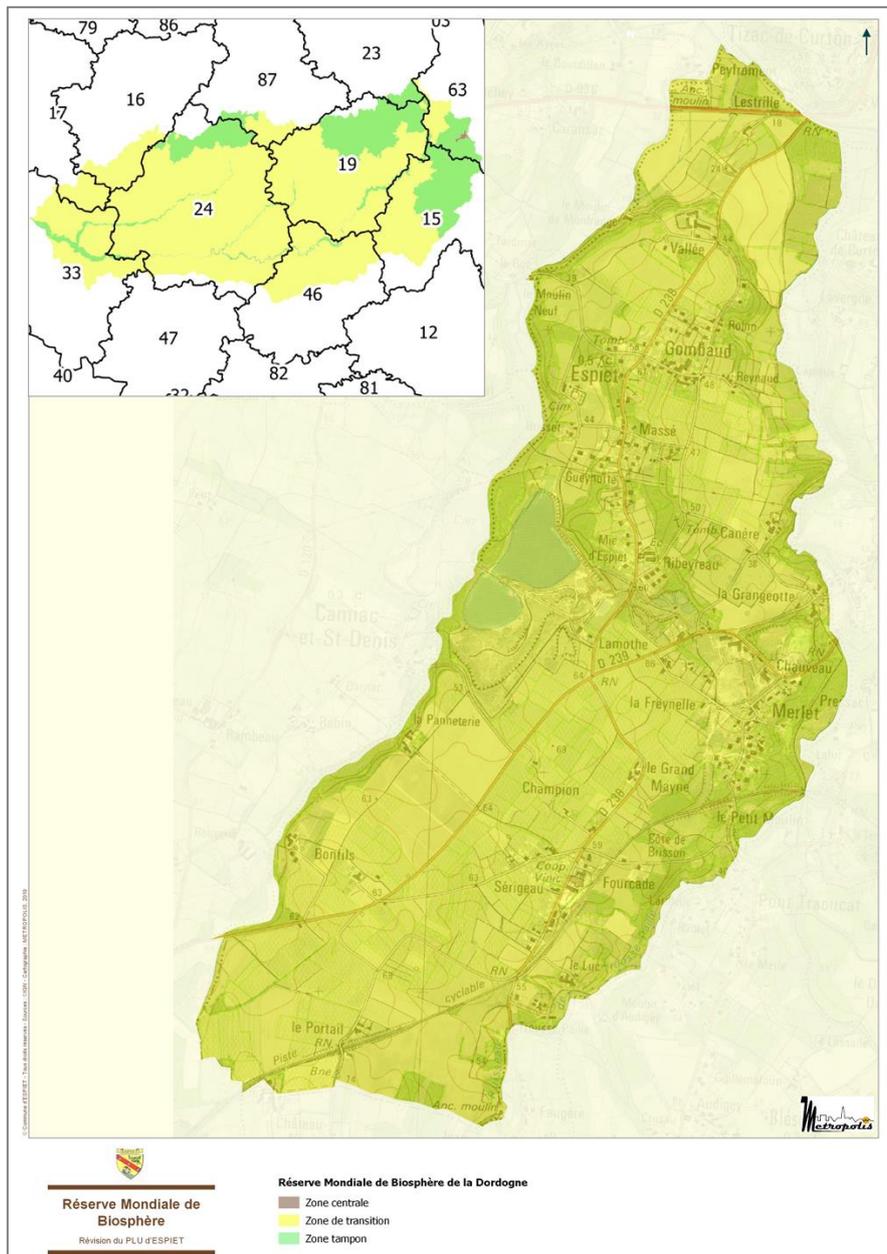
Au droit du périmètre d'Espiet, sont répertoriés uniquement :

- une réserve mondiale de biosphère, associée au Bassin de la Dordogne,
- et une ZNIEFF.

La commune ne recense aucun site Natura 2000 en tout ou partie sur son territoire, ni aucun zonage de maîtrise foncière (type ENS/ZPENS lié à l'acquisition par le Conseil Départemental ou encore géré par le CEN Aquitaine).

### c) Réserve mondiale de biosphère

La commune d'Espiet est entièrement comprise dans le périmètre de la réserve mondiale de biosphère de la Dordogne. Elle se situe dans la zone de transition.



La politique de gestion affichée de cette réserve s'appuie sur neuf orientations :

- retrouver un régime plus naturel à l'aval des chaînes de barrages de la Haute Dordogne ;
- maintenir voire améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques du bassin de la rivière Dordogne, avec pour objectif la lutte contre les pollutions domestiques, agricoles et industrielles ;

- restaurer les berges des cours d'eau du bassin de la rivière Dordogne, avec un enjeu croisé de maintien de la qualité écologique des milieux et le développement d'usages diversifiés ;
- reconquérir les espaces alluviaux et protéger les zones humides ;
- conserver la diversité des paysages du bassin de la rivière Dordogne, identifié comme facteur structurant de l'identité territoriale et ayant pour objectif d'éviter l'homogénéisation et la banalisation des paysages ;
- maintenir une agriculture vitale pour le territoire et œuvrer pour une forêt productive ;
- promouvoir une politique environnementale transversale ;
- inciter et soutenir la recherche et l'observation sur le bassin de la rivière Dordogne ;
- développer la culture de l'eau et les solidarités du bassin versant à travers les actions de pédagogie.

Rappelons que juridiquement, aucune portée réglementaire n'est associée aux réserves mondiales de biosphère (non opposable) : elles constituent donc un « label ».

#### d) ZNIEFF

Sources : DREAL Nouvelle Aquitaine ; INPN.

### Quelques précisions

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Leur intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques caractéristiques (parfois rares et menacées).

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

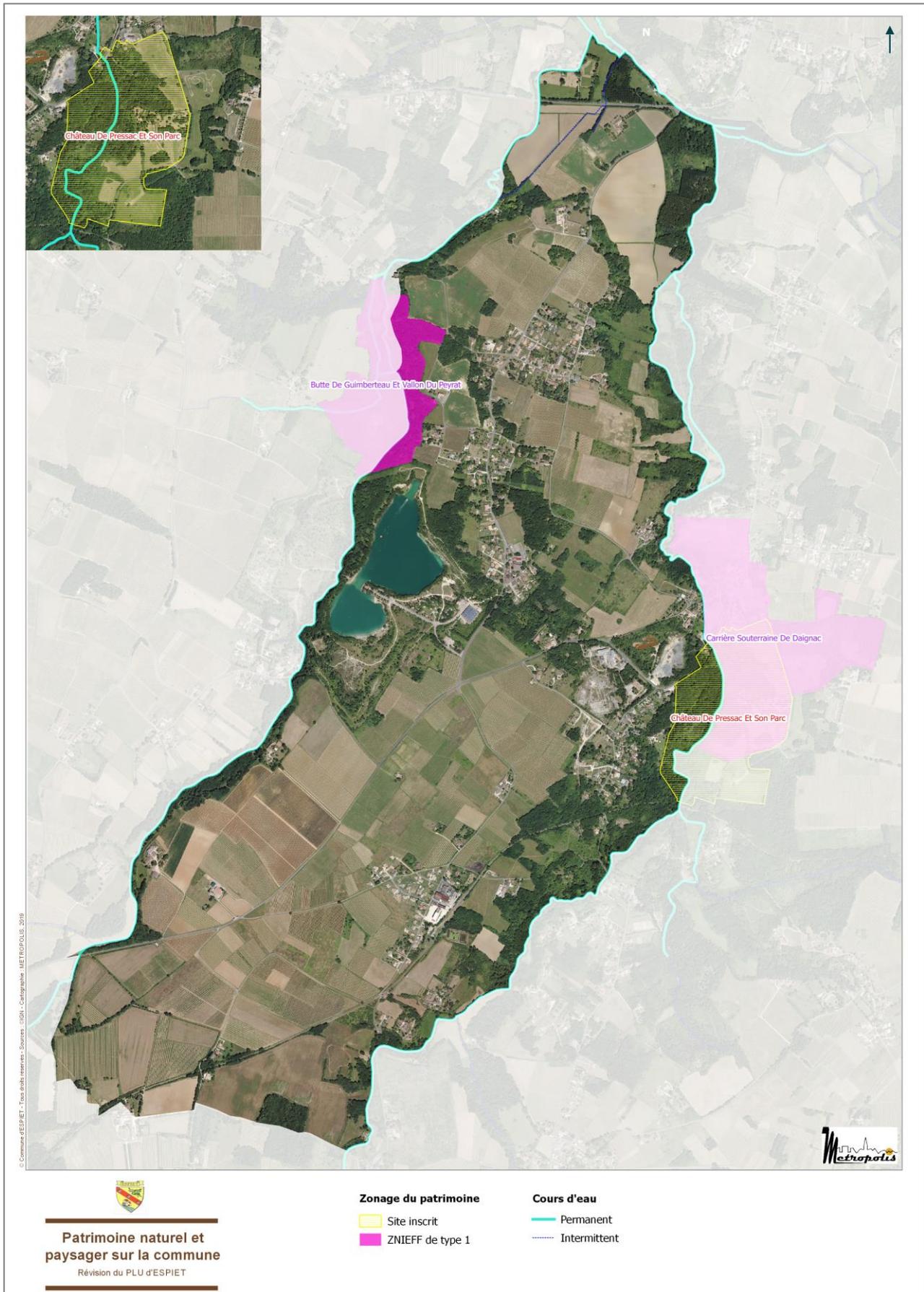
Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu.

Du point de vue juridique, le zonage ZNIEFF reste un inventaire de connaissance du patrimoine naturel. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe : une zone inventoriée ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. En revanche, il convient de veiller dans ces zones à la présence hautement probable d'espèces et d'habitats protégés pour lesquels il existe une réglementation stricte. En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF limite les possibilités de développement urbain, les contraintes en ZNIEFF de type I étant fortes (plus modérées en ZNIEFF II).

Enfin, dans le cadre de l'élaboration/révision de documents d'urbanisme, la jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement. Cependant, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives aux espèces et aux espaces.

### Sur le territoire

A ce jour, au droit de son emprise, le territoire d'Espiet compte une seule ZNIEFF, de type I : **la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat**. Celle-ci s'étend sur les communes d'Espiet, Saint-Quentin-de-Baron et Camiac-et-Saint-Denis.



La ZNIEFF comprend des milieux complémentaires :

- ✓ **un petit plateau (ou butte calcaire)**, situé à la confluence du vallon du ruisseau de Camiac (sur sa rive gauche) et celui de son affluent le Peyrat (au nord). Peu boisé (chênes sessiles et pubescents), il est occupé par des prairies mésoxérophiles calcicoles (fortement envahies par *Brachypodium pinnatum* et *Carex flacca*) évoluant vers des friches à genévriers. Les espèces qui s'y développent sont **thermophiles, calcicoles**, peu communes, rares et menacées telles que l'Orchis à odeur de punaise (*Orchis coriophora* subsp. *fragans*), et parfois protégées en région Aquitaine (ex : Iberis amer, Bugle petit-pin).
- des vallons encaissés, avec :
  - des versants comprenant des **falaises calcaires** et des vestiges de nombreuses **carrières souterraines** (favorables aux chiroptères),
  - des fonds de **vallons humides** et dominés par une végétation luxuriante (mégaphorbiaie et aulnaie marécageuse).
- Plus en aval, **des prairies de pâture**, extensives, qui permettent le développement de nombreuses zones de refus et de lisières boisées humides ensoleillées à hautes herbes, très favorables au Cuivré des marais (papillon protégé en France et espèces d'intérêt communautaire).

Les habitats et espèces dites « déterminants ZNIEFF » répertoriés sur le site de « la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat » sont :

✓ **Habitats :**

Lisières humides à grandes herbes

Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides

✓ **Espèces :**

Le cuivré des marais

L'Agrion de Mercure

Le Bugle petit-pin

L'Orchis à odeur de vanille

L'Orchis à fleur lâche

L'Iberis amer

Le Limodore avorté

Le chêne à trochets (rouvre/sessile)

Le Thésium couché

Les Cheveux de Vénus



Crédit photographique : Tela Botanica, INPN

## A proximité du territoire

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine ; Fiche ZNIEFF de l'INPN

Une seconde ZNIEFF jouxte la commune d'Espiet, sur sa limite Est : la ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac. Il s'agit d'une ZNIEFF de type I. Celle-ci a été créée lors de la procédure de modernisation des ZNIEFF Aquitaine, qui a eu lieu ces dernières années.

La ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac est un **site d'hivernage d'importance internationale pour les chiroptères**, du fait des espèces présentes et de leurs effectifs (parfois exceptionnels).

- Murin de Bechstein, **Murin à oreilles échancrées** (degré d'abondance fort), Grand Murin, Oreillard gris, **Grand Rhinolophe** (degré d'abondance fort), **Petit rhinolophe** (degré d'abondance fort), Sérotine commune, Murin de Daubenton, Murin de Natterer, Oreillard roux.



A gauche : Grand rhinolophe / A droite : Murin à oreilles échancrées (photographies d'illustration)

En tant que site d'hivernage, il n'a pas été obligatoire d'intégrer des territoires de chasse dans le périmètre de la ZNIEFF. Toutefois, des milieux sont potentiellement intéressants dans les environs de la ZNIEFF, notamment au niveau des vallées de la Canedonne, du ruisseau de Camiac et les coteaux les bordant. En effet, ces milieux sont également favorables à l'accueil de divers espèces (Pélodyte ponctué, Cuivré des marais, etc.) et pour la présence d'habitat d'intérêt national ou européen (pelouses calcaires à orchidées, mégaphorbiaies, etc.).

Notons que la localisation de la ZNIEFF est approximativement basée sur celle de la carrière souterraine, élargie aux environs immédiats pour être certain d'intégrer toutes les entrées existantes (accessibles aux chauves-souris, pas aux humains), ainsi que quelques milieux pouvant être utilisés comme territoire de chasse (critère secondaire dans le cas d'un site d'hivernage).

## 1.2. UN PATRIMOINE NATUREL QUI NE SE RESUME PAS QU'AUX SEULS ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

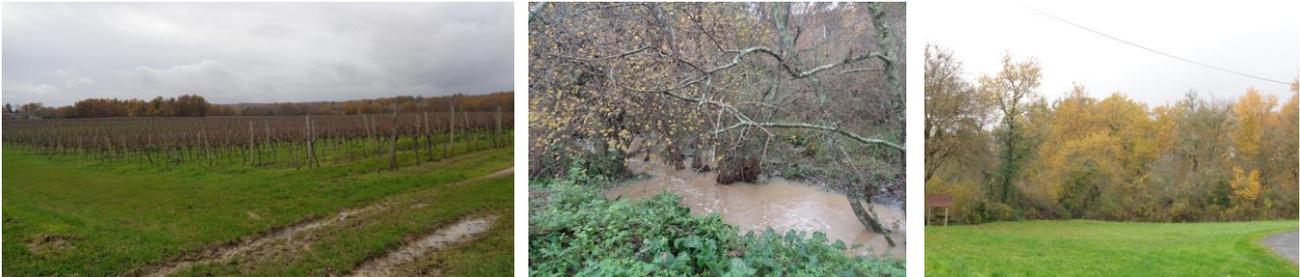
### a) Une mosaïque de milieux diversifiés

Une mosaïque de milieux est une structure paysagère alternant différents types d'habitats. Sur la commune d'Espiet, elle se traduit par la présence de milieux ouverts (vignes, prairies, grandes cultures ...) et de milieux fermés (boisements, bosquets, vallons humides ...). Chaque habitat remplit diverses fonctions biologiques (zone de gagnage, abri...) qui pourront être utilisées par différents organismes. Par conséquent, la diversification des habitats permet l'augmentation de la biodiversité.

Le cycle biologique particulier de certains groupes taxonomiques implique la présence d'une diversité d'habitats pour assurer leur développement. Ainsi, les libellules après avoir passé plusieurs mois, voire quelques années, dans l'eau durant leur stade larvaire, se métamorphosent pour devenir adultes. Au stade adulte, elles occupent alors des milieux terrestres comme les prairies, les boisements ... pour s'alimenter et se reproduire. Suite à

l'accouplement, les femelles déposeront alors leurs œufs dans une zone en eau pour boucler leur cycle biologique. Les milieux aquatiques et terrestres sont donc indispensables pour le bon accomplissement du cycle biologique des libellules.

Ainsi, la mosaïque de milieux permet de favoriser un nombre important d'espèces de par les multiples ressources qu'elle offre, mais également à travers la complémentarité de certains habitats nécessaires au cycle biologique de certaines espèces. Cette mosaïque est d'autant plus fonctionnelle quand de nombreux corridors biologiques existent et connectent les différentes entités.



Exemples de milieux présents sur la commune d'Espiet (source : METROPOLIS)

## b) Les milieux agricoles ouverts et semi-ouverts

### Un milieu agricole plutôt dominé par les vignes et grandes cultures

Avec une superficie en vignes conséquente sur Espiet (27 % du territoire – données PIGMA), le paysage reste néanmoins diversifié puisque s'y imbriquent également de manière assez homogène d'autres milieux. Les vignes, principalement localisées sur la moitié Sud de la commune, peuvent être enherbées ou non, accueillant dans le premier cas des espèces floristiques caractéristiques des milieux de friche graminéenne (Ray Grass, etc.) ou d'adventices (Soucis des champs, ...). D'après la consultation menée auprès du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique fin 2019, aucune espèce messicole patrimoniale n'a été observée sur la commune à ce jour. En revanche, la Tulipe d'Agen (*Tulipa agenensis*) et le Glaieul des moissons (*Gladiolus segetum*) ont été inventoriés par le CBNSA respectivement sur les communes limitrophes de Saint-Quentin-de-Baron (sur les secteurs de Normandin et Les Ayres) et de Camiac-et-Saint-Denis (Le Peyrat).

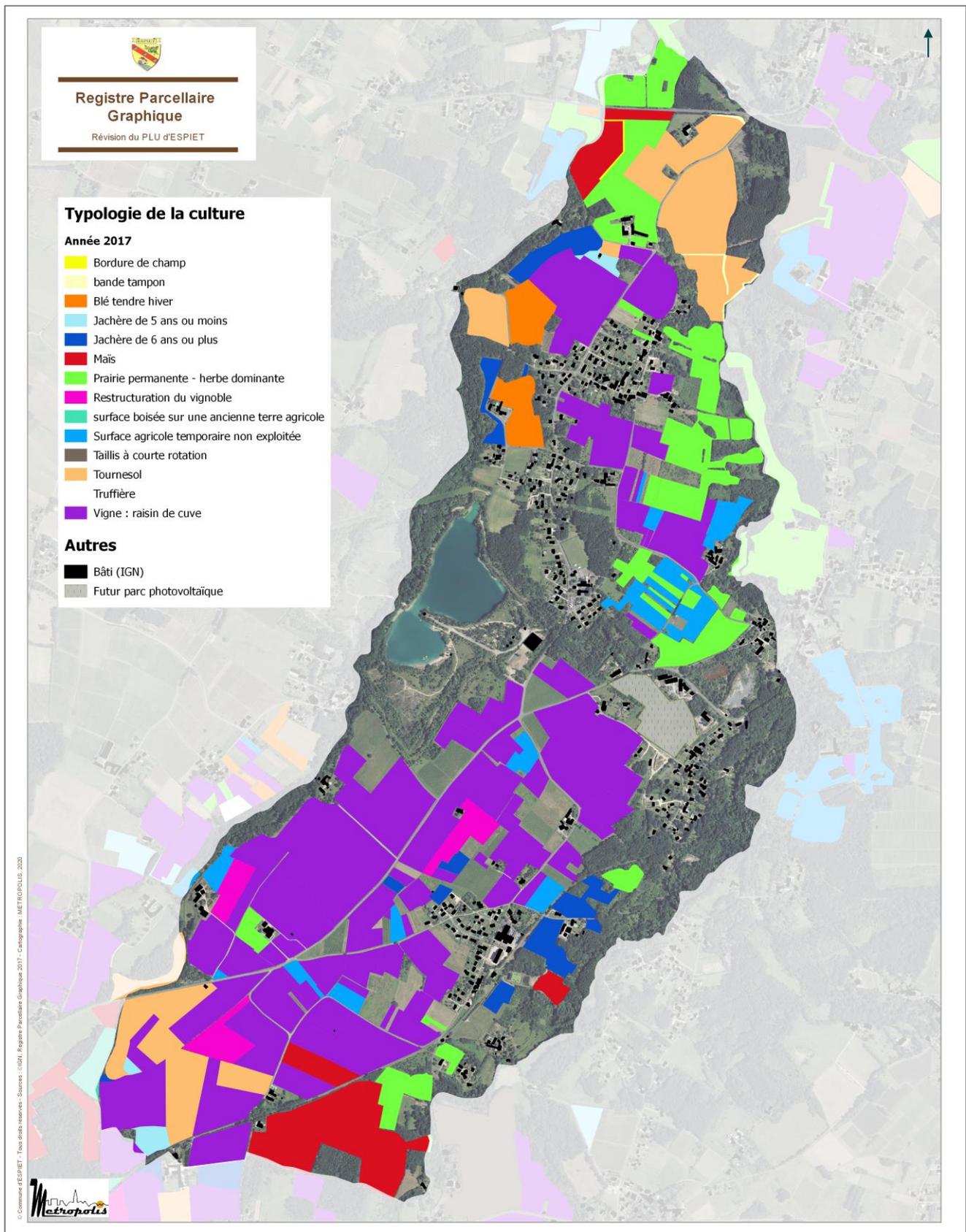
Avec une superficie en grandes cultures équivalant à environ 13 % du territoire, Espiet est globalement peu cultivé. Cette occupation du sol se retrouve principalement sur la moitié Nord de la commune et les principales productions sont constituées des céréales, du tournesol, du maïs.



Vignes et grandes cultures occupent environ 40% de la superficie communale (source : METROPOLIS)

Malgré des pratiques souvent intensives et réputées peu propices à l'accueil d'une biodiversité remarquable, les milieux agricoles cultivés constituent le support d'expression d'une biodiversité souvent plus ordinaire et ubiquiste mais qui participe fortement au fonctionnement écologique global du territoire car ils s'inscrivent dans la mosaïque des milieux. Cette biodiversité se traduit par la présence de nombreux groupes faunistiques : oiseaux (Alouette

des champs, Faucon crécerelle, Caille des blés...), mammifères (Lapin de garenne, Chevreuil, Sanglier...) et micromammifères (Mulo, Campagnol des champs...), insectes (orthoptères notamment).



La commune d'Espiet se caractérise localement par des milieux ouverts cultivés et des milieux semi-ouverts issus de friches viticoles (vignes arrachées). Ceci s'observe notamment vers le secteur de Sérigeau, au Sud de la commune. Ces milieux forment une mosaïque, avec des milieux prairiaux non loin, et offrent ainsi des conditions écologiques intéressantes pour la faune locale, notamment l'avifaune. Le terrain mené sur la commune par les écologues du bureau d'études Eliomys (bureau d'études spécialisé), puis par Métropolis, a permis d'observer une espèce patrimoniale encore non répertoriée sur Espiet : l'Elanion blanc (espèce protégée sur l'ensemble du territoire selon l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 ; Annexe I Directive Oiseaux).



Site où l'espèce a été observée (source : METROPOLIS)

L'espèce se nourrit surtout de petits rongeurs, mais également d'insectivores (musaraignes), de petits oiseaux, de reptiles et d'insectes capturés en vol. (source : LPO). En France, le cantonnement est très précoce, dès la fin de l'hiver ; l'espèce y est par ailleurs pratiquement sédentaire.

Deux individus ont été observés (nicheur probable) sur un arbre isolé, dans le secteur de Sérigeau. Ce rapace, de la taille d'un grand faucon, s'est installé récemment en France (début des années 80), à la suite de son expansion marquée depuis l'Espagne. En Europe, l'Elanion blanc affectionne les paysages de cultures ouverts, parsemés d'arbres ou de boqueteaux alternant avec des zones de pâturages. Le nid est construit sur la branche d'un arbre (souvent isolé), en hauteur. Un nid est bâti chaque année, mais le même arbre peut être utilisé d'une année sur l'autre.



Elanion blanc (source : Nature en Occitanie)

### Les milieux prairiaux...

Les prairies couvrent au total près de 127 ha, soit environ 1/5 de la surface du territoire (Source : données PIGMA), avec exclusivement des prairies permanentes (herbe dominante) selon le RPG.

Si les grandes cultures abritent généralement une faune ou une flore peu riche, les milieux prairiaux montrent une biodiversité bien plus importante, qui résulte de modes de gestion moins intensifs. Les surfaces en herbe peuvent abriter des espèces d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont humides ou oligotrophes (richesse trophique faible du sol). Toutefois, l'usage de la parcelle par la fauche ou le pâturage a des conséquences sur la biodiversité accueillie, et notamment sur la flore. La fauche permettra le maintien d'un couvert végétal « haut » au printemps en fonction des dates d'entretien du couvert, alors que le pâturage engendre un couvert plus ras. La composition botanique des prairies est ainsi le reflet d'une combinaison de facteurs propres au milieu et des procédés d'exploitation.



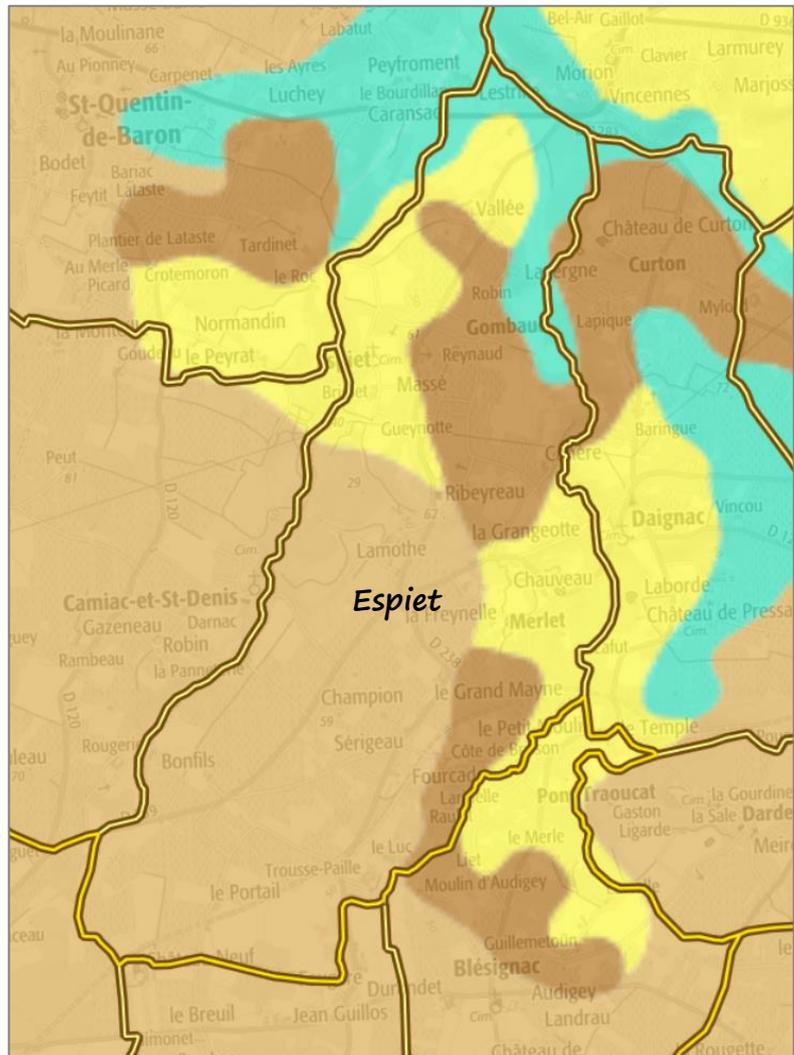
Espiet / Côte des Brissons / Google Street View

Concernant la faune, les couverts herbacés des prairies de fauche sont intéressants pour les insectes, les petits mammifères et les oiseaux, notamment pour la nidification. Au niveau des pâtures, la présence du bétail et des bouses est favorable aux insectes et autres invertébrés, et par conséquent les oiseaux qui s’en nourrissent. Le taux de chargement<sup>8</sup> conditionne l’aspect, la densité, la composition de la végétation, et la capacité des parcelles à accueillir des oiseaux nicheurs.

### ... et notamment calcicoles

Comme le montre la cartographie ci-contre (cartographie des unités cartographiques de sols, issue du référentiel régional pédologique de l’Aquitaine, via l’outil Géoportail), la commune d’Espiet se caractérise localement par la présence sectorisée d’un sol de type « calcosols ». Il s’agit de sols moyennement épais à épais (plus de 35 cm d’épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires. Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique. Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants, souvent très perméables. Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.

#### Carte des sols



Source : Données issues du programme Inventaire, Gestion et Conservation des Sols (IGCS) - volet Référentiels Régionaux Pédologiques (RRP). Carte réalisée par le Groupement d’Intérêt Scientifique sur les Sols (GIS Sol) et le Réseau Mixte Technologique Sols et Territoires (limite d’interprétation : 1/250 000).

<sup>8</sup> Le chargement est égal au rapport entre les surfaces utilisées et l’effectif moyen d’animaux présents sur ces parcelles. Le taux est exprimé en UGB (unité Gros Bovin).



Ce contexte localement calcaire explique la présence de pelouses calcicoles sur la commune d'Espiet, sur certains secteurs. Les pelouses calcaires sont des milieux particuliers qui démontrent le caractère « sec » du milieu car plutôt pauvre en éléments nutritifs, et couvrant généralement de faibles surfaces.

*Pelouses calcicoles sur le secteur de Canère (source : METROPOLIS)*

Ce sont des formations végétales rases (<30 cm), composées essentiellement de plantes herbacées vivaces et peu colonisées par les arbres. Les pelouses sont ainsi peu productives, par opposition aux prairies, plus hautes et à biomasse plus élevée. Sur Espiet, les milieux calcicoles s'observent notamment sur les secteurs de Côte de Brisson, le triangle Canère – Ribeyreau – Grangeotte, et au Sud-Ouest du lac (source : bureau d'études ELIOMYS). Certaines pelouses tendent à s'enfricher, notamment dans le triangle précité.

Du point de vue faunistique, les pelouses calcicoles accueillent de nombreux groupes d'espèces : insectes, oiseaux, mammifères et reptiles trouvent dans ce type de milieux secs des conditions adaptées à leurs besoins. De plus, si le site présente une mare, un abreuvoir ou s'il est proche d'une rivière, les amphibiens investissent aussi le milieu. Les insectes sont le mieux représentés sur ce type de milieu. En effet, les plantes-hôtes ou nourricières qu'on rencontre sur les pelouses sèches constituent un élément indispensable pour bon nombre d'entre eux. Sur Espiet, on observe notamment l'Azurée du serpolet (*Maculinea Arion*), dont la reproduction est avérée sur les 3 secteurs précités (source : ELIOMYS).



*Azurée du serpolet (source : T. PICHILLOU / photographie prise hors zone d'étude)*



Ces pelouses sèches accueillent des plantes remarquables comme la Cardoncelle, l'Ophioglosse vulgaire ou encore des orchidées telles que l'Ophrys petite araignée, l'Ophrys bécasse ou le Serapias à labelle allongé (source : ELIOMYS).

La Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*), l'Ibérisme amer (*Iberis amara*) et le Millepertuis des montagnes (*Hypericum montanum*) ont également été observés sur Espiet et Camiac-et-Saint-Denis sur des secteurs de pelouses calcaires (source : CBNSA suite à consultation).

*A gauche : Cardoncelle molle (source : T. PICHILLOU - photographie prise hors zone d'étude) / A droite : Ophrys bécasse (source : Tela Botanica)*

### Habitat et écologie de la chenille de l'Azuré du Serpolet (*Maculinea arion*)

Pendant les premiers stades de son développement, la chenille reste généralement camouflée dans une inflorescence de Serpolet ou d'Origan. Parvenue au quatrième stade de son développement, la chenille se laisse tomber au sol. Dès qu'elle est repérée par une fourmi (généralement *Myrmica sabuleti*) qui la palpe avec ses antennes, la chenille produit une goutte de miellat. La fourmi l'absorbe et continue de stimuler la chenille pendant une demi-heure à plusieurs heures.

À la suite de ce manège de reconnaissance, la chenille se redresse ; la fourmi la saisit alors avec ses mandibules et l'emmène dans la fourmilière. Dans la fourmilière, la chenille se nourrit d'œufs, de larves et de nymphes de fourmi. Elle hiverne dans la fourmilière et se nymphose au début de l'été : le nouveau papillon ainsi élevé émerge donc de la fourmilière.

Pour effectuer son cycle de vie, ce papillon a ainsi besoin de deux conditions : la fourmi et la plante-hôte. Si un seul maillon de la chaîne est absent, le cycle ne peut donc être accompli.

### c) Les milieux boisés

Source : Conservatoire Botanique National Sud Atlantique ; rapport de présentation PLU actuel ; Base de données INPN

Les milieux boisés sont également représentés sur la commune d'Espiet : ces milieux représentent ainsi 24% de la superficie communale (données : PIGMA).

Les boisements, essentiellement formés de feuillus mélangés en futaie et taillis, s'expriment principalement au niveau des vallées des ruisseaux de Camiac et de Trousse-Paille – Canedonne, où ils forment un ensemble globalement continu mais assez morcelé. Des poches boisées s'intercalent sur l'axe Ribeyreau – Massé – Moulin Neuf, permettant ainsi une certaine connexion entre les deux vallées, malgré une relative prégnance du bâti (tissu urbain lâche).

Les boisements sont plutôt variés en termes de typologie, bien que les milieux d'affinité atlantique (chênaie charmaie) soient dominants.

Les flancs et fond de vallée de Trousse-Paille – Canedonne accueillent des boisements de pente, constitués par la chênaie acidiphile et la chênaie-charmaie neutrophile. Au niveau de la vallée du Camiac (assez encaissée), les boisements des pentes sont constitués par la chênaie et la chênaie-charmaie neutrophile. La ripisylve est dominée par l'Aulne glutineux. Au niveau du lac, on observe une forêt ouverte à mélange de feuillus et de conifères.

L'intérêt biologique des secteurs forestiers résulte de nombreux facteurs. En général, plus la diversité de structures et de peuplements forestiers est grande, plus la biodiversité est importante. Cet intérêt est également lié à la diversité et la qualité des habitats présents et de l'organisation agro-forestière constituée.



Les milieux associés aux boisements tels que les cours d'eau, les zones humides, les prairies, les clairières... prennent une grande part dans la diversité biologique de la forêt.

*Des milieux associés aux boisements, propices à la richesse biologique locale (source : METROPOLIS)*

De même, les lisières assurant la transition entre la forêt et les espaces de pâturage créent des lieux propices à l'accueil d'un grand nombre d'espèces et à leur transit.

Les milieux forestiers accueillent une faune riche et diversifiée relevant de l'ensemble des groupes faunistiques. Les boisements de feuillus et mixtes s'avèrent particulièrement favorables à la présence de cavités arboricoles, notamment au sein des boisements mûres. Ces cavités sont très favorables à l'établissement de gîtes pour les chauves-souris forestières, comme la Barbastelle, qui utilise également les milieux forestiers pour chasser.

Les cavités arboricoles sont aussi favorables à plusieurs espèces d'oiseaux comme par exemple la Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), véritable oiseau des « troncs », ou encore le Pic épeiche (*Dendrocopos major*) et le Pic épeichette (*Dendrocopos minor*). Les forêts constituent également des refuges et des sites de nidification pour certains rapaces (ex : la Chouette effraie).



*Sittelle torchepot (source : Nature Midi Pyrénées) / Pic épeiche (source : F. Pelsy)*

Les invertébrés constituent également un groupe bien représenté au niveau des boisements. Parmi les espèces forestières, on citera tout particulièrement les coléoptères saproxylophages comme le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) qui occupe et se nourrit de vieux arbres morts ou sénescents.

Divers mammifères sont inféodés aux milieux forestiers : l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), le Mulot sylvestre, le Blaireau (*Meles meles*), le Chevreuil (*Capreolus capreolus*), ou encore le Sanglier (*Sus scrofa*).



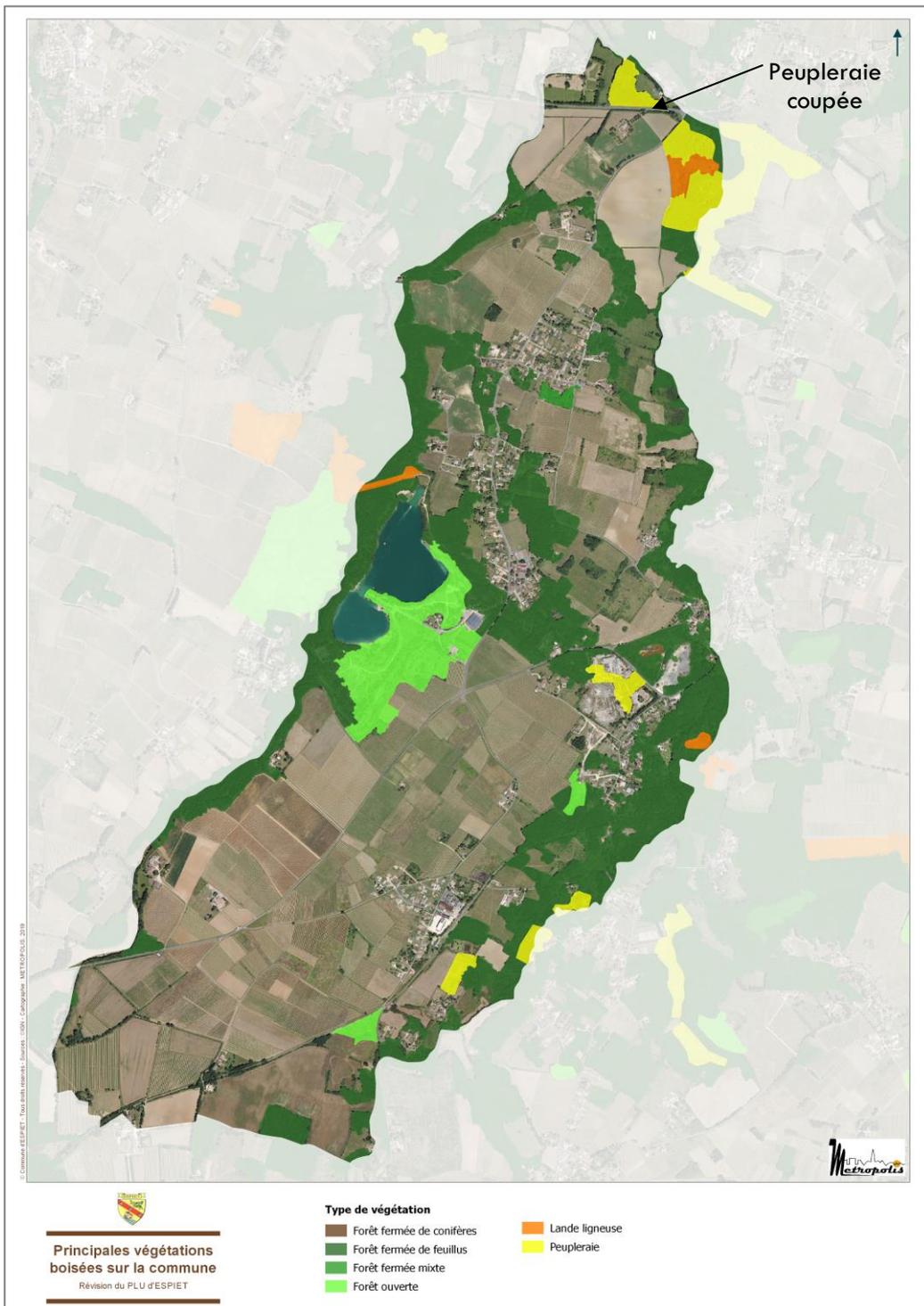
Des amphibiens comme la Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*) ou la Grenouille agile (*Rana dalmatina*) occupent également les habitats forestiers d'Espiet (Brisset et Moulin Neuf, notamment).

*Salamandre tachetée (source : INPN)*



D'un point de vue botanique, certaines espèces comme la Primevère élevée (*Primula elatior*), aussi appelé Coucou des bois, ainsi que le Narcisse jaune (*Narcissus pseudonarcissus*), sont rencontrées dans les boisements de type chênaie-charmaie d'Espiet (source : Conservatoire Botanique National Sud Atlantique, suite à consultation).

*Primevère élevée et Narcisse jaune, espèces déterminantes ZNIEFF au niveau régional (source : Tela Botanica)*



### d) Les milieux humides et cours d'eau

#### Éléments de connaissance

Sources : EPIDOR ; Conservatoire Botanique National Sud Atlantique ; Base de données INPN

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore là où des eaux peu profondes recouvrent les terres. La démonstration de l'intérêt écologique, économique et

sociologique de la conservation des zones humides conduit maintenant à leur conférer un statut d'infrastructure naturelle pour tenter de faire reconnaître le double bénéfice fonctionnel et patrimonial qu'elles nous fournissent.

En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides remplissent de multiples fonctions complémentaires et valeurs :

- *écrêtement des crues et soutien à d'étiage* : les zones humides atténuent et décalent les pics de crue en ralentissant et en stockant les eaux. Elles déstockent ensuite progressivement les eaux, permettant ainsi la recharge des nappes et le soutien d'étiage.
- *épuration naturelle* : les zones humides jouent le rôle de filtres qui retiennent et transforment les polluants organiques (dénitrification) ainsi que les métaux lourds dans certains cas, et stabilisent les sédiments. Elles contribuent ainsi à l'atteinte du bon état écologique des eaux.
- *milieu de forte biodiversité* : de par l'interface milieu terrestre / milieu aquatique qu'elles forment, les zones humides constituent des habitats de choix pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- *valeur socio-économique* : les zones humides sont des zones souvent très productives biologiquement, favorisant des activités humaines comme notamment le pâturage ou la sylviculture.
- *valeurs touristiques, culturelles, patrimoniales et éducative* : les zones humides sont le support de nombreux loisirs (chasse, pêche, randonnée...) et offrent une valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire. La richesse en biodiversité des zones humides en fait des lieux privilégiés pour l'éducation et la sensibilisation à l'environnement du public.

Afin de repérer les zones potentiellement humides (patrimoniales et ordinaires) à l'échelle du bassin versant de la Dordogne, l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a fait réaliser la localisation à l'aide de photo-interprétation et/ou du traitement d'images satellites en association avec des relevés de terrain. Cette méthode permet d'obtenir une cartographie homogène, mais ne correspond pas à un inventaire des zones humides au sens réglementaire. Son échelle (1/50 000 à 1/25 000) en fait un précieux outil de repérage, apporte les données de base nécessaires pour l'élaboration de stratégies communales, mais est insuffisant pour une localisation précise des limites à l'échelle parcellaire (source : EPIDOR).

#### **Eléments de méthodologie appliquée pour l'étude des zones humides du bassin versant de la Dordogne**

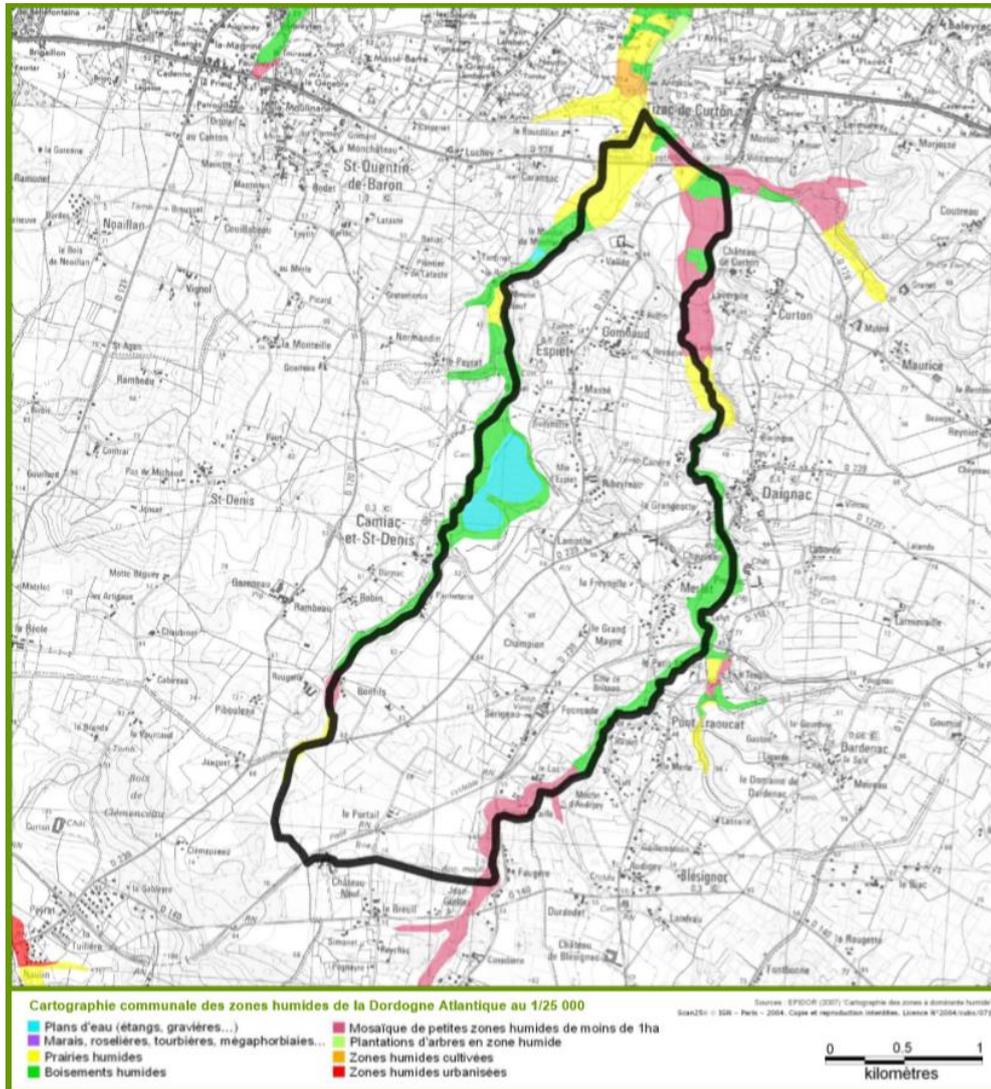
Le travail consiste dans un premier temps à réaliser un masque discriminant les zones humides potentielles et les zones présumées non humides, à l'aide de diverses couches géographiques disponibles. Les zones présumées humides sont ensuite interprétées à partir notamment d'orthophotoplans, d'images satellitaires (de type Landsat ETM+), de fonds topographiques et de cartes géologiques. Cette étape s'appuie sur des clés d'interprétation établies suite à des travaux de terrain. On en déduit l'occupation du sol, au niveau des zones humides, avec une typologie proche des typologies Corine Land Cover et EUNIS. La méthode utilisée combine donc traitements analogiques (PIAO : photo-interprétation assistée par ordinateur), traitements numériques (Image Satellite, données altimétriques (MNT), données thématiques, ...), et relevés de terrain (clé d'interprétation et validation). Son échelle de validité est le 1/50000e. Elle a l'avantage de donner des résultats très fiables et homogènes pour un budget relativement abordable.

ETUDE DES ZONES HUMIDES DU BASSIN VERSANT DE LA DORDOGNE - NOTE DE SYNTHÈSE – MARS 2009

A l'issue de cette étude sur les zones à dominante humide, restituée sous la forme du porter à connaissance en date de novembre 2008 pour la commune d'Espiet, les principaux points suivants ont été mis en évidence :

- environ 105 ha ont été identifiées en 2008 comme zones à dominante humide, soit près de 15% de la superficie communale ;
- elles sont strictement liées aux vallées du ruisseau de Camiac à l'Ouest et la Canaudonne à l'Est, le relief ne permettant pas l'expression de vastes secteurs humides ;

- il s'agit essentiellement de prairies humides, boisements humides et de mosaïques de petites zones humides de moins de 1 ha. L'ancienne carrière, accueillant aujourd'hui l'espace touristique et récréatif (baignade, loisirs nautiques), y est considérée comme zone à dominante humide.



Il convient de préciser que le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre 2 Mers a été consulté dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet. Le retour de ce dernier indique qu'il ne dispose pas, pour le moment, d'études sur Espiet portant sur le patrimoine naturel et a fortiori sur les zones humides.



Boisements humides sur le secteur de Moulin Neuf, le long du ruisseau de Camiac (à gauche) / Boisement humide le long du Canaudonne (à droite) / Source : METROPOLIS

Le Canaudonne (aussi appelé Canedonne), qui constitue une limite communale à l'Est, prend sa source à La Sauve et se jette dans la Dordogne. Le ruisseau de Camiac, qui se jette dans le ruisseau de Peyrat, est un sous-affluent du Canaudonne et limite la commune à l'Ouest. Le Canaudonne montre un peuplement piscicole composé notamment des espèces suivantes : goujon, loche franche, chevaine, vandoise, gardon, perche soleil, carassin, anguille, flet, gambusie (source : Fédération de Pêche de Gironde).

Le Canaudonne est concerné par l'enjeu de libre circulation de l'Anguille, au regard de son caractère migrateur. En effet, l'anguille, contrairement aux autres migrateurs, se reproduit dans l'Atlantique Ouest, en mer des Sargasses. Après leur migration océanique et au gré des courants marins, les larves se répartissent dans tous les cours d'eau européens pour leur croissance. La phase de vie continentale peut être très longue (12 à 15 ans pour les femelles et 6 à 8 ans pour les mâles).

Les milieux humides, associés au réseau hydrographique avec lequel ils entretiennent un lien très étroit, jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité du territoire, car ils proposent des habitats diversifiés notamment en fonction du degré d'ouverture des milieux (prairies, boisements alluviaux...). Cet ensemble de milieux forme une continuité écologique, qui constitue une zone de refuge, voire de pleine expression, pour la faune et la flore et permet les déplacements des espèces. Parmi ces milieux, les formations végétales dominées par les arbres et situées en bord de cours d'eau, participent également à la stabilisation des berges et à la régulation quantitative et qualitative de l'eau (limitation des crues, épuration des effluents). Elles constituent des habitats riches en espèces et forment de précieux corridors biologiques.



Certaines espèces faunistiques sont inféodées aux milieux aquatiques et humides, d'autres les fréquentent seulement afin d'accomplir une partie de leur cycle biologique. De nombreuses espèces d'oiseaux sont observables au niveau des milieux aquatiques et zones humides sur Espiet : le Martin-pêcheur, le Grèbe huppé, le Pipit farlouse, Grive mauvis (notamment vers la Panneterie), la Cisticole des joncs (notamment vers Le Luc)...

*Martin-pêcheur (source : INPN)*

Les milieux humides constituent aussi des milieux favorables à l'accueil des insectes, notamment des papillons (ex : le Cuivré des marais, déjà observé sur la commune d'Espiet vers Moulin Neuf) ou encore les libellules (ex : le Caloptéryx vierge).

Les amphibiens sont quant à eux liés aux milieux aquatiques et humides (mares, fossés, ruisseaux...) de manière saisonnière. Ils y naissent et grandissent puis y retournent chaque année au printemps pour se reproduire (migration pré-nuptiale). Le reste de l'année, la grande majorité d'entre eux vivent sur des sites terrestres où ils hibernent, tels que les forêts, les petits bois, les berges des cours d'eau, les jardins... Sur Espiet (notamment vers Brisset, la Panneterie), on retrouve plusieurs espèces d'amphibiens : Grenouille agile, Crapaud calamite, Salamandre tachetée...



*De gauche à droite : Cuivré des marais, Caloptéryx vierge, Crapaud calamite (source : INPN)*



D'un point de vue floristique (source : CBNSA), les milieux humides répertoriés sur la commune d'Espiet peuvent accueillir des espèces patrimoniales telles que la Berle dressée (sur Espiet : en bord de ruisseau bien éclairé, dans les ripisylves marécageuses ou encore dans les mégaphorbiaies), le Narcisse jaune ou encore la Laïche écailleuse (connues sur les communes limitrophes de Camiac-et-Saint-Denis et Blésignac).

*Berle dressée, espèce déterminante ZNIEFF au niveau régional (source : Tela Botanica)*

**Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre paysager, les milieux aquatiques et humides sont des espaces de fort intérêt écologique. Au regard de leur rôle hydraulique, la préservation des zones humides à long terme est ici un enjeu fort.**

## 2. LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 2.1. QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle constitue un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national (et déclinée à l'échelle infra-nationale et locale : région, département, commune, quartier), pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... par le biais de continuités écologiques.

Par ailleurs, s'il s'agit en premier lieu d'assurer la préservation de la biodiversité, la TVB permet également aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. En effet, la biodiversité est aujourd'hui reconnue comme essentielle à notre qualité de vie. Elle fournit ainsi :

- *des biens* : productions alimentaires, médicaments (extraction de molécules d'intérêt pharmaceutique), de nombreuses matières premières comme le charbon, le bois, la laine, le coton...
- *des services* : 70% des productions agricoles (arbres fruitiers, légumes... et grandes cultures) dépendant de la pollinisation par les insectes ; les zones humides permettent de prévenir les crues et les inondations (rôle dans la régulation hydraulique) ; les espaces forestiers sont le support d'activités touristiques et récréatives...

La Trame Verte et Bleue s'inscrit dans une démarche de préservation de l'environnement mais qui trouve une résonance dans de nombreux champs des politiques socioéconomique et d'aménagement du territoire : agriculture/sylviculture, attractivité et cadre de vie, tourisme (exemple : agro-tourisme).

A travers le PLU, il s'agit de mener les grands arbitrages du partage entre les trames « naturelle » et « humaine ». Si la trame verte et bleue a pour ambition première la préservation de la biodiversité, elle doit également répondre à plusieurs objectifs :

- S'intégrer dans une stratégie globale qui valorise les atouts du territoire et atténue les faiblesses identifiées (gestion durable des ressources en eau, spatiales, paysagères, maîtrise des risques naturels...);
- Constituer un outil permettant une organisation du développement qui s'articule avec les autres orientations du PLU, quel que soit le secteur considéré (économie, développement urbain, etc.).

## 2.2. LEXIQUE POUR BIEN SE COMPRENDRE

**Continuités écologiques** : éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du Code de l'Environnement, cette expression correspond à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité », des « corridors écologiques », les cours d'eau et les canaux.

**Corridor écologique** : voie privilégiée de déplacement empruntée par la faune et la flore qui relie les réservoirs de biodiversité. C'est une liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce, permettant ainsi sa dispersion et sa migration. C'est au niveau du corridor que le flux de déplacement des espèces est potentiellement le plus intense.

**Espace-relais** : Réservoir potentiel de moindre importance, mais pouvant jouer un rôle dans la dispersion et la circulation des individus.

**Milieux naturels** : ils désignent ici l'ensemble des espaces naturels et semi-naturels accueillant des espèces de faune ou de flore, qu'elles soient patrimoniales ou ordinaires. Agricoles, boisés, ou périurbains, ils s'opposent aux milieux artificialisés stricts : tissu urbain dense, parcelles agricoles intensives, infrastructures de transport...

**Réseau écologique** : composé des réservoirs de biodiversité, de leurs zones d'extension, et des corridors écologiques, c'est l'infrastructure naturelle du territoire régional (illustré ci-dessus).

**Réservoir de biodiversité (RB)** : il constitue, à l'échelle de l'aire d'étude, un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

**Sous-trame (ou continuum)** : sur un territoire donné, c'est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

## 2.3. FOCUS SUR LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE

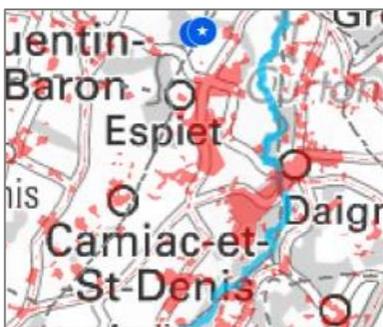
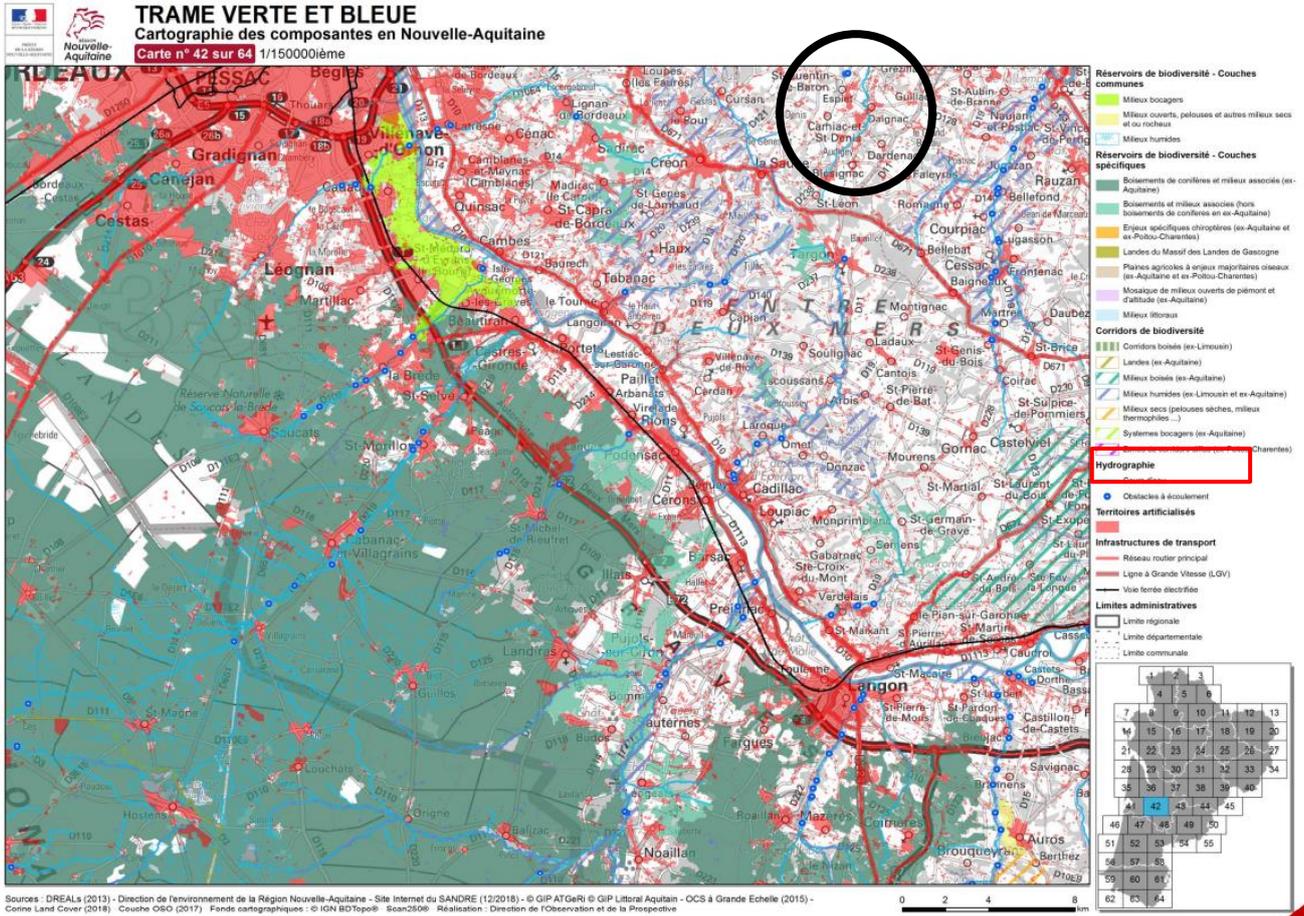
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été initié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) de juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement). Il a constitué la pierre angulaire de la démarche Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

L'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) a toutefois modifié les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue également aux schémas sectoriels idoines : **SRCE**, **SRCAE**, **SRI**, **SRIT**, **PRPGD**.

Le SRCE Aquitaine a ainsi été intégré dans le SRADDET de Nouvelle Aquitaine, approuvé le 16 décembre 2019, et exécutoire depuis son adoption par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

La cartographie suivante indique les éléments identifiés au titre des continuités écologiques régionales, et présentée dans l'annexe du SRADDET Nouvelle Aquitaine. Rappelons que les continuités écologiques régionales identifiées dans ce document de portée « supra » ont une échelle d'interprétation au 1/150000ème et ne sauraient donc être utilisées à l'échelle d'un PLU, sans un travail de déclinaison approprié.

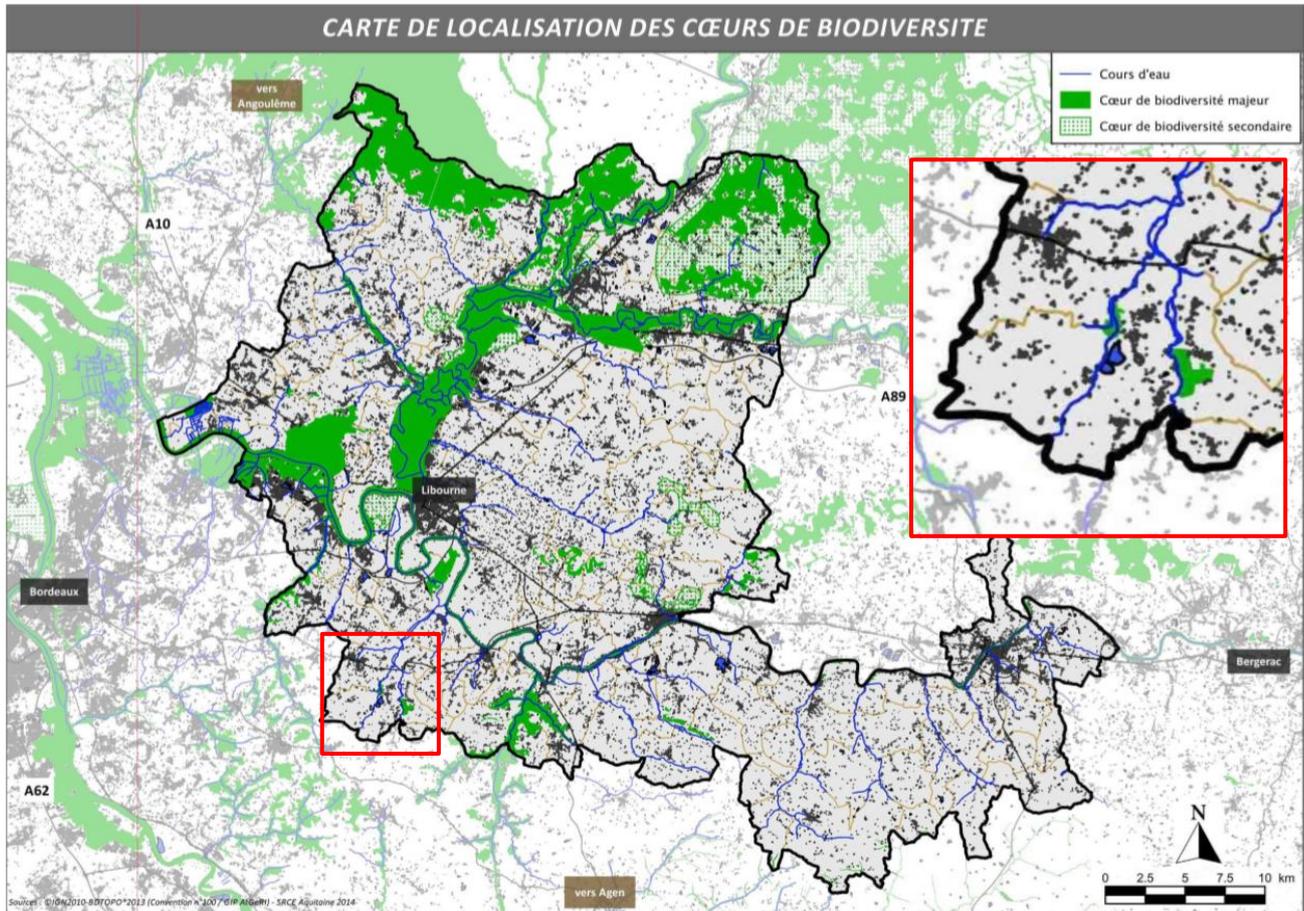


Sur la commune d'Espiet, aucun réservoir de biodiversité, ni aucun corridor écologique n'est annoté à l'échelle régionale. Seule le Canaudonne est identifié en qualité de cours d'eau de la Trame Bleue.

Extrait cartographique des continuités écologiques régionales sur le secteur d'Espiet

## 2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

La commune d'Espiet est couverte par le SCOT du Grand Libournais, qui s'est appuyé sur l'ancien SRCE Aquitaine pour l'identification des continuités écologiques sur son périmètre d'application. Rappelons que selon l'application du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU doit donc être compatible avec les orientations et les objectifs fixés par ce dernier, dans le cadre de son DOO.



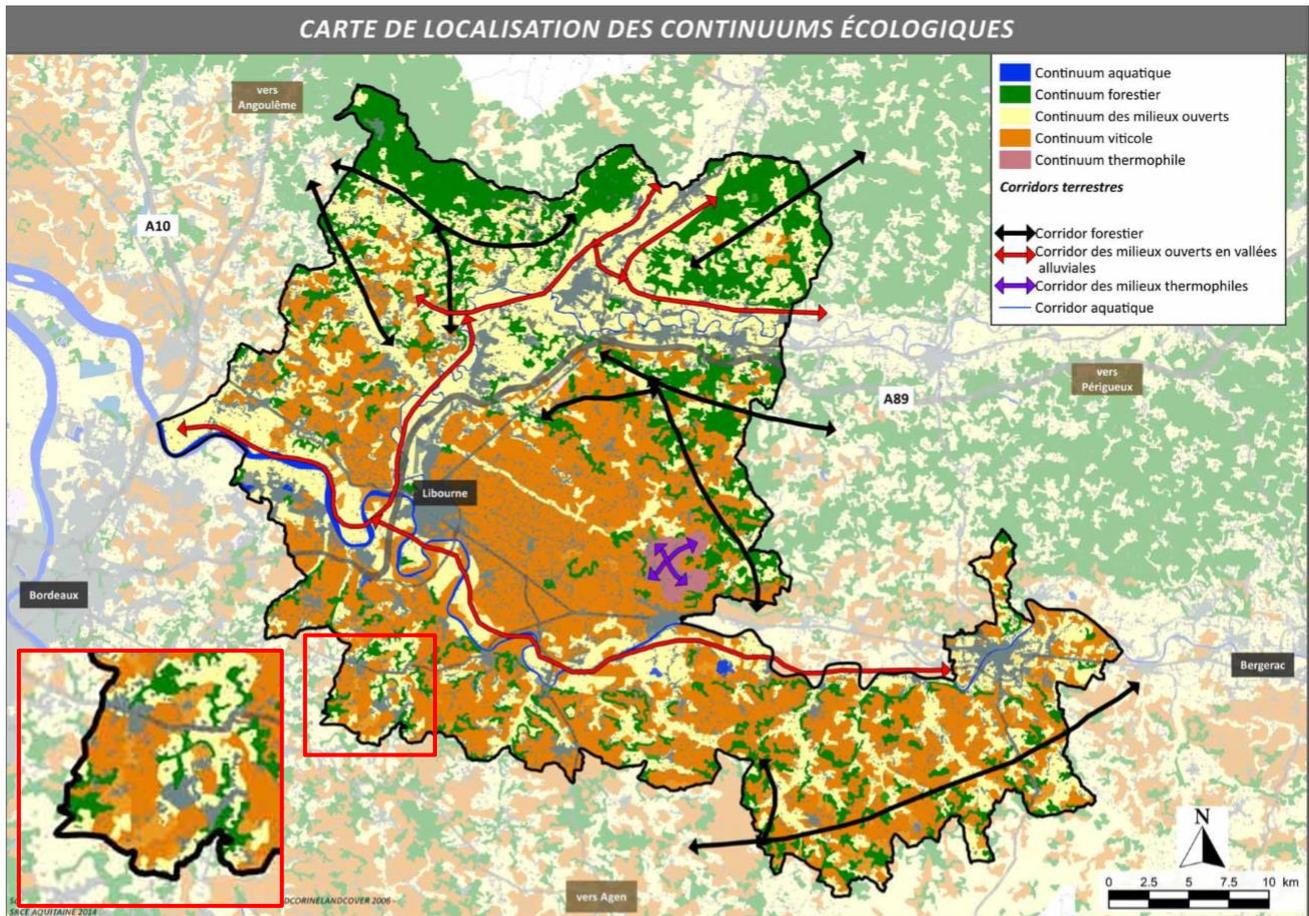
Comme le montre la cartographie ci-dessus, le SCOT du Grand Libournais identifie les 2 ZNIEFF en qualité de réservoir de biodiversité majeure. Aucun réservoir de biodiversité secondaire n'est mis en évidence sur le territoire d'Espiet.

Le DOO du SCOT du Grand Libournais a établi des prescriptions relatives à la préservation des réservoirs de biodiversité identifiés dans celui-ci.

### Prescriptions

Afin de garantir la protection des « cœurs de biodiversité majeurs » et de préserver leur fonctionnalité, les documents d'urbanisme locaux doivent identifier, localiser et délimiter ces cœurs de biodiversité à l'échelle locale. Ils doivent les protéger par une traduction réglementaire et un zonage spécifique « Np » (Naturel protégé) et/ou « Ap » (Agricole protégé), dans lequel toute nouvelle construction y sera interdite, en dehors des constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous conditions par le code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Les documents d'urbanisme locaux doivent proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation. Leurs règlements écrits et graphiques doivent prévoir des coupures d'urbanisation transcrites en espaces non constructibles. L'épaisseur de cet espace de transition s'apprécie en fonction du contexte local et de la sensibilité des sites visés. Les coupures d'urbanisation participent à la mise en place de ceintures vertes et peuvent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Concernant les corridors écologiques, seuls les continuums des milieux ouverts, forestiers et viticoles sont mis en évidence sur le secteur d'Espiet : aucun corridor n'est identifié localement dans le SCOT.

Notons que concernant les milieux aquatiques et humides, le DOO du SCOT du Grand Libournais en vigueur a prescrit les règles suivantes :

- Préserver en identifiant dans le règlement graphique par un zonage spécifique « N » (Naturel) et/ou « A » (Agricole) :
  - les cours d'eau et leurs abords (berges, ripisylve) : un espace tampon de part et d'autre des berges de ces cours d'eau devra être créé, dont la largeur est adaptée en fonction de la largeur du cours d'eau soit :

Largeur lit mineur (mètres)	Largeur minimale à instaurer (mètres)
Inf à 2	5
3	6
4	6.5
5	7.5
6	8
7	9
8	9.5
9	10.5
10	11
11	12
12	12.5
13	13.5
14	14
15	15
Sup à 15	15

- les zones humides ;
- les prairies humides dont le caractère ouvert devra être maintenu en limitant le développement de boisements sur ces espaces.
- Interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire ces espaces.
- Contrôler l'implantation et l'extension d'activités potentiellement polluantes à proximité de ces milieux afin de garantir la qualité des eaux.

## 2.5. LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE D'ESPIET

### a) Méthodologie d'identification de la Trame Verte et Bleue

Le travail d'identification de la carte de la Trame Verte et Bleue du PLU d'Espiet intègre :

- Les éléments définis dans le cadre du SRADDET Nouvelle Aquitaine (qui s'appuie sur l'ex- Schéma Régional de Cohérence Écologique Aquitaine) ;
- Les éléments définis dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Grand Libournais ;
- Tous les périmètres d'espaces protégés ou d'intérêt pour la faune et la flore, et les éléments de connaissance colligés (ZNIEFF, porter à connaissance sur les zones à dominante humide EPIDOR, éléments mis à disposition par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique après consultation, les informations issues de l'Observatoire Aquitain de la Faune Sauvage et de Faune Aquitaine)
- Une analyse de l'occupation des sols et des données cartographiques à notre disposition (BD Ortho, SCAN 25 IGN, BD Topo, RPG 2017, ROE Métropole 2019, éléments cartographiques de l'Agence de l'Eau Adour Garonne)
- Des retours de terrain suite à la reconnaissance générale faite à l'échelle du territoire, réalisé par un écologue expérimenté et connaissant le contexte local du point de vue écologique (bureau d'études ELIOMYS).

Rappelons que le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre 2 Mers a été consulté dans le cadre de la révision du PLU. Le retour de ce dernier indique qu'il ne dispose pas d'études sur Espiet portant sur le patrimoine naturel.

### b) Préfiguration de la Trame Verte et Bleue sur le territoire

Les cartes suivantes présentent les différentes composantes des continuités écologiques mises en lumière sur la commune d'Espiet, et qui préfigure la Trame Verte et Bleue qui prendra corps dans le PLU.

Le travail mené sur le périmètre considéré s'appuie sur une couche d'occupation des sols et le croisement de différentes données cartographiques. Ces données cartographiques ont été fournies principalement par l'IGN (notamment BD Topo et RPG 2017), la DREAL Nouvelle Aquitaine, EPIDOR et l'Agence de l'Eau Adour Garonne. À cette analyse se sont ajoutés un travail de photo-interprétation et une reconnaissance de terrain par un écologue confirmé permettant d'affiner localement les enjeux de certains secteurs.

Le territoire recèle une diversité de milieux naturels. Sa géologie, sa topographie, son histoire et sa mise en valeur par les activités humaines sont à l'origine de cette variété. Ainsi, outre la sous-trame des milieux aquatiques stricts, l'analyse des données cartographiques a abouti à la distinction de trois autres sous-frames sur le territoire :

- La sous-trame des boisements de feuillus et mixtes ;
- La sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts ;
- La sous-trame des milieux humides.

#### Sous-trame des boisements de feuillus et mixtes

La sous-trame des boisements de feuillus et mixtes repose sur l'identification de réservoirs de biodiversité, espaces relais et corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité ont notamment été sélectionnés sur la base de critère surfacique (>4 ha), à leur aspect peu fragmenté et par rapport au contexte environnant (proximité ZNIEFF, carrière à chiroptères de Daignac...). Les espaces relais retenus sont quant à eux basés sur le critère surfacique (<4 ha) et leur intérêt dans la potentialité écologique des réservoirs de biodiversité proches. Le retour des écologues d'Eliomys a également été intégré.

Comme nous l'avons vu précédemment, les milieux boisés sont bien représentés sur le territoire, malgré le caractère résolument agricole (et notamment viticole) que porte Espiet. Entre Gombaud et Ribeyreau, des motifs

boisés interstitiels, qui s'intercalent dans un tissu bâti plutôt lâche, contribuent à la connexion écologique des vallées. L'enjeu de maintien de la continuité écologique est donc localement fort.

### Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts

Cette sous-trame est le reflet de milieux exploités par l'Homme mais dont la nature, la densité et la connexion avec les autres sous-trames en font un élément essentiel pour la prise en compte de la biodiversité. Ces milieux constituent l'habitat de certaines espèces qui ont besoin d'espaces ouverts pour mener à bien leur cycle biologique.

Les principaux réservoirs de biodiversité constituant cette sous-trame sont issus des tables cartographiques du Registre Parcellaire Graphique, base de données des activités agricoles sur un territoire et à une date donnée (ici 2017), duquel ont été extraites les principales prairies permanentes en fonction de leur taille et de leur connectivité. La sélection des réservoirs de biodiversité s'est faite sur la base du caractère peu/pas fragmenté des éléments identifiés et de leur taille d'ensemble (>3 ha). Les habitats ouverts et semi-ouverts où la présence de l'Azuré du Serpolet est avérée (source : Eliomys), sont également identifiés au titre des réservoirs de biodiversité.

### Sous-trame des milieux humides

La sous-trame des milieux humides est la moins représentative d'Espiet, qui s'explique par la localisation des cours d'eau (quasi en limite communale) et le jeu du relief qui est peu propice à la formation de vastes étendues humides.

Les éléments constituant cette sous-trame sont issus du croisement des éléments de connaissance mis à disposition par EPIDOR, des éléments du RPG (20107) et de la BD Topo.

Rappelons que la sous-trame des milieux humides est constitutive à la fois de la Trame Verte et de la Trame Bleue, d'où des éléments communs avec d'autres sous-trames.

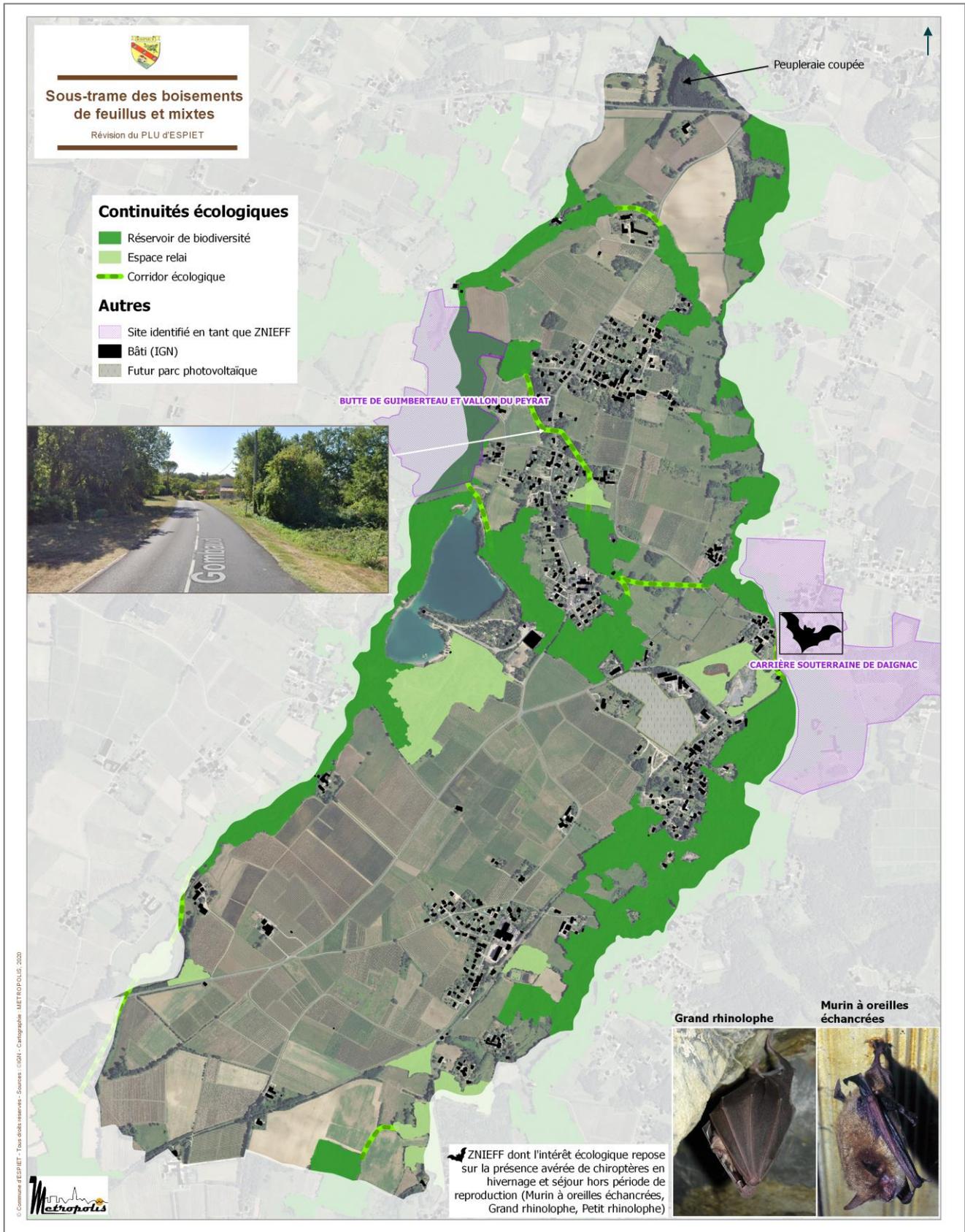
### Sous-trame aquatique stricte

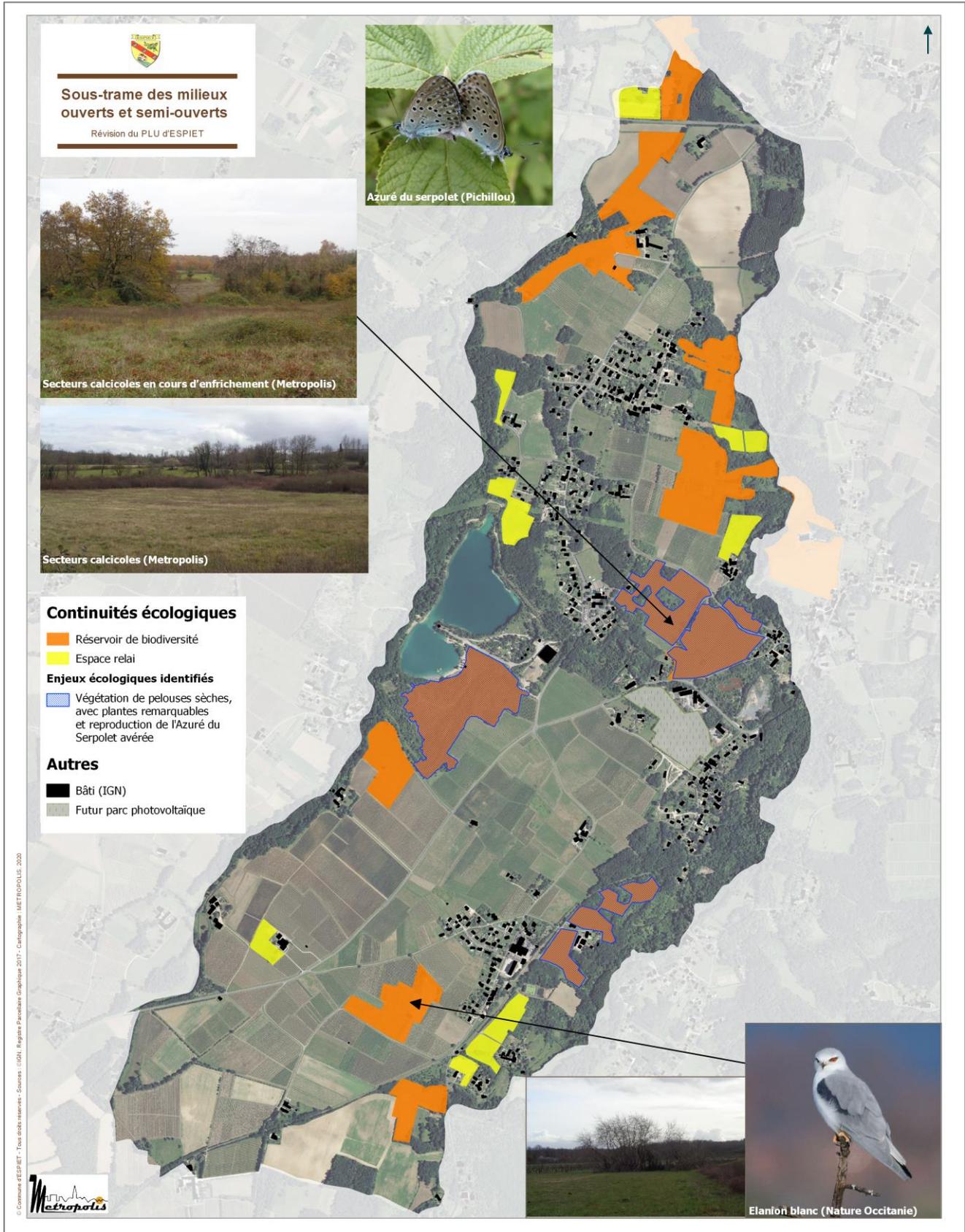
La Trame Bleue « aquatique stricte » intègre plusieurs éléments :

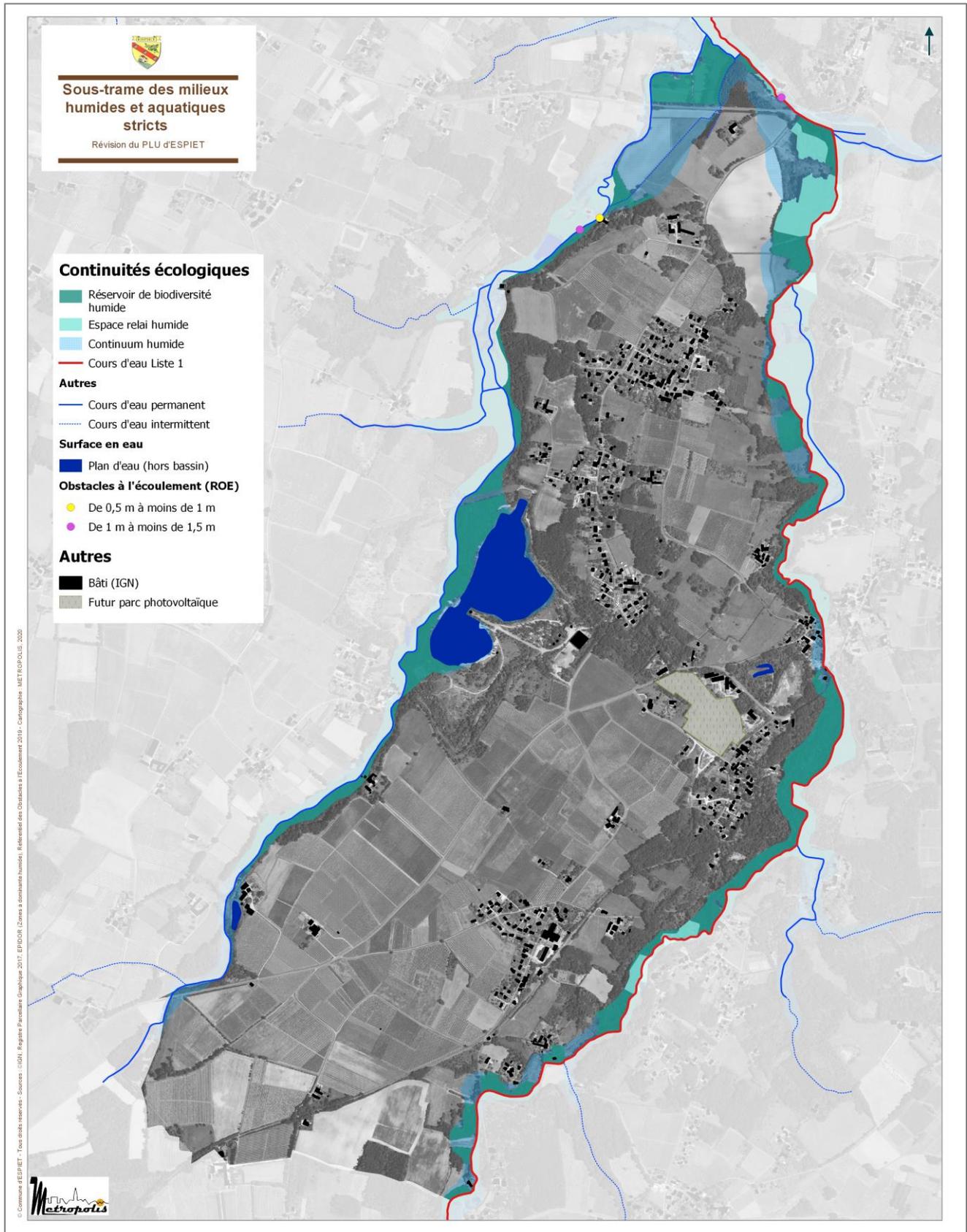
- Le Canaudonne est identifié en qualité de réservoir de biodiversité de la sous-trame aquatique stricte (éléments de la Trame Bleue dans le SRADDET Nouvelle Aquitaine et classement en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement du bassin Adour Garonne) ;
- Les autres cours d'eau, ruisseaux et fossés permanents ou intermittents (selon IGN), constituent des espaces relais aquatiques permettant d'offrir des zones tampons, ou de relier des réservoirs par des corridors de déplacements utilisés par de nombreuses espèces (amphibiens, insectes, micromammifères).

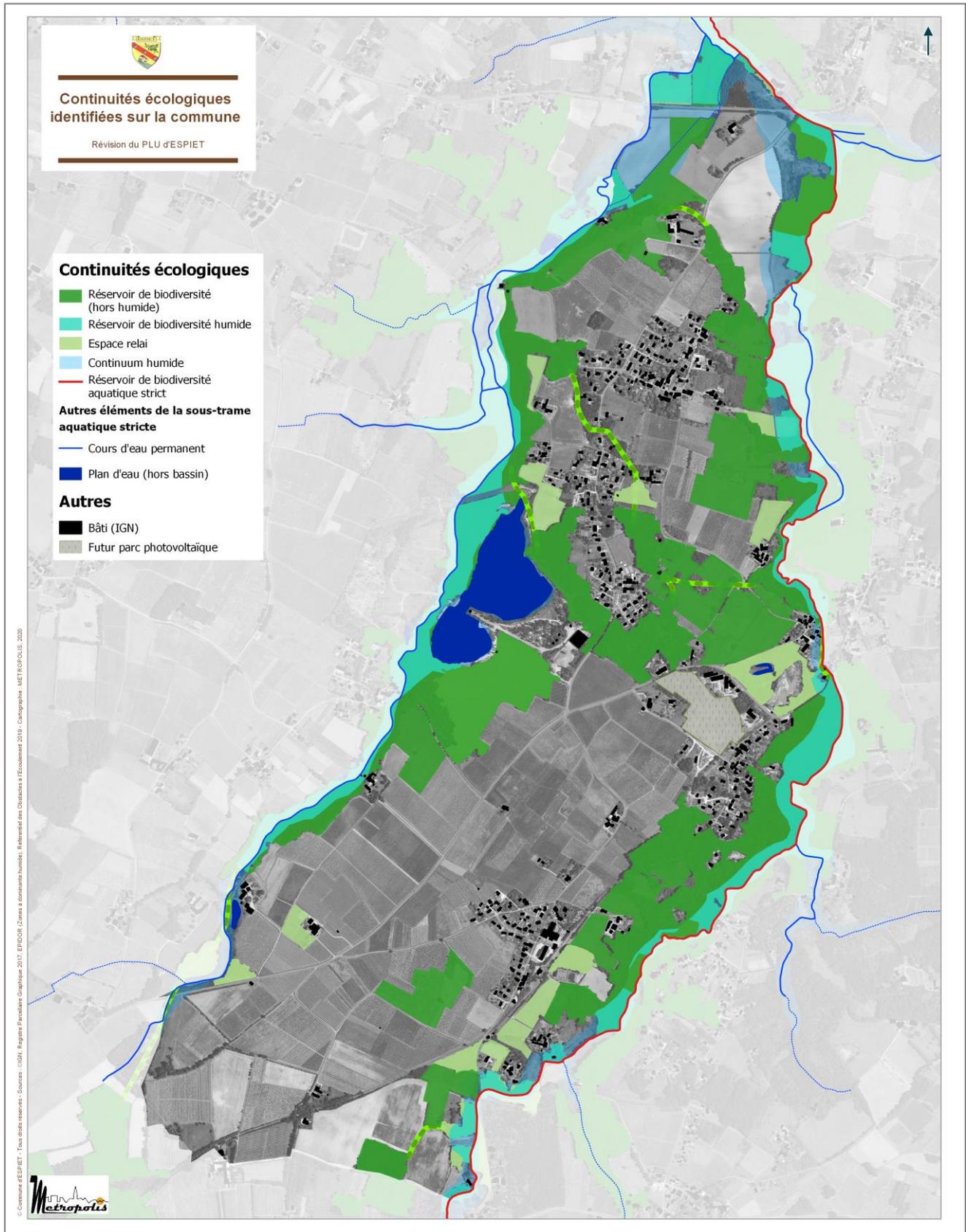
Notons que plusieurs obstacles à l'écoulement sont répertoriés dans la base de données nationale dédiée (source : ROE Métropole 2019).

Nom	Type d'ouvrage	Hauteur de chute
Vannes du Moulin de Monfrange	Autre sous-type de seuil en rivière	De 1m à inférieure à 1,5m
Moulin de l'Estrille	Seuil en rivière déversoir	De 1m à inférieure à 1,5m
Pont du Moulin de Monfrange	Autre sous-type d'obstacle induit par un pont	De 0,5m à inférieure à 1m
Moulin de Monfrange	Autre sous-type de barrage	Indéterminée









### 3. MESURES COMPENSATOIRES DES ATTEINTES A LA BIODIVERSITE

Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – CEREMA : consultation de la base de données mise à disposition via l'outil Géoportail (consultation au 21/07/2020 – re-consultation au 27/01/2022 pour vérification suite aux mises à jour du CEREMA).

Prescrites aux maîtres d'ouvrage, les mesures environnementales visent à compenser un dommage provoqué par un projet d'aménagement sur un milieu naturel lorsque les impacts de l'aménagement n'ont pu être suffisamment évités et réduits.

En France, l'artificialisation des sols naturels et agricoles est l'une des premières causes de la dégradation des milieux naturels et de la biodiversité. Pour y répondre, le dispositif réglementaire, connu sous le nom de séquence ERC « éviter, réduire, compenser », a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Introduite en 1976 avec la loi relative à la protection de la nature, la séquence ERC bénéficie d'un socle législatif solide tant au niveau français qu'au niveau européen.

#### 3.1. MESURES COMPENSATOIRES RECENSEES VIA LE CEREMA

Grâce à la géolocalisation, imposée par l'article 69 de la loi biodiversité, 3 000 mesures, toutes prescrites dans des actes administratifs, ont été identifiées et répertoriées depuis plusieurs mois, permettant ainsi leur cartographie, et *in fine*, leur bonne prise en compte dans les projets de territoire et les documents d'urbanisme.

Seules les mesures compensatoires environnementales (au sens du L.122-1-III du Code de l'Environnement) sont représentées (par exemple, la compensation agricole collective ou la compensation forestière ne sont pas concernées). La cartographie concerne les mesures prescrites dans les actes administratifs.

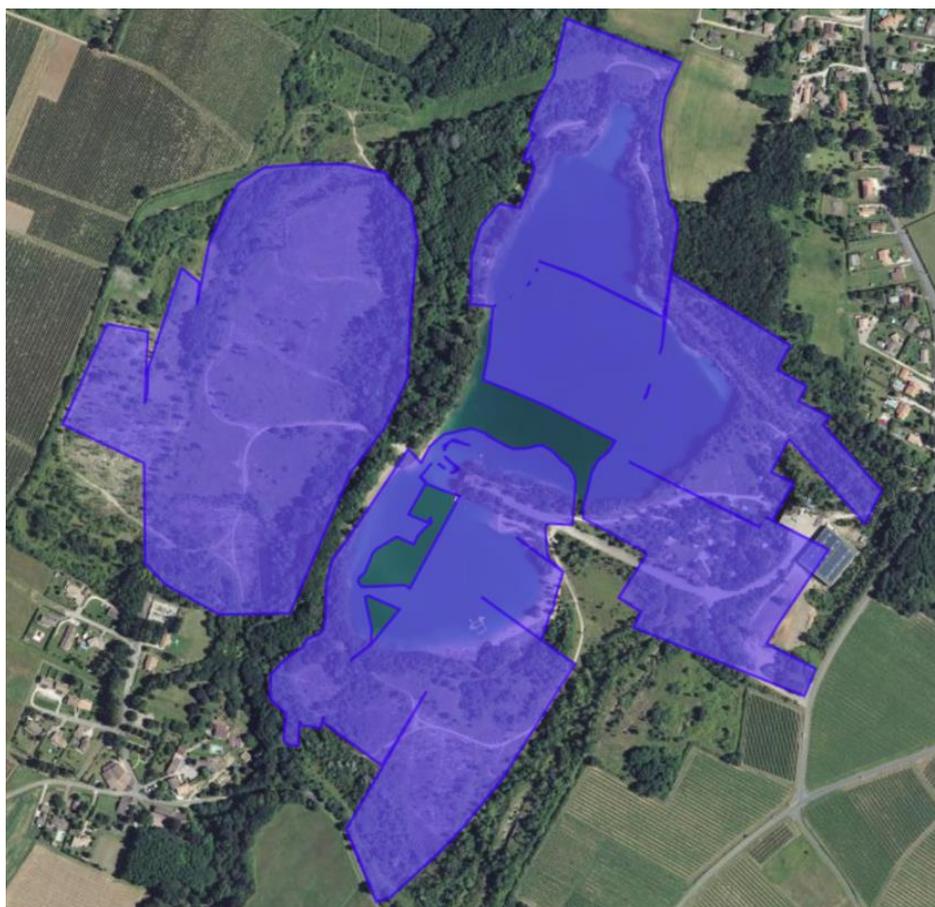
Il convient de préciser que l'absence de mesure sur la carte ne signifie pas l'inexistence de mesures sur le terrain. Certaines mesures prescrites avant la parution de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité peuvent ne pas être présentes. Certains arrêtés rédigés avant 2016 ne renseignent pas la géolocalisation des mesures et ne peuvent donc pas être cartographiées précisément mais uniquement à l'échelle de la commune.

La localisation des mesures compensatoires recensées par le CEREMA, disponibles sur l'outil Géoportail au 21 juillet 2020 (puis janvier 2022), et présentes sur le territoire d'Espiet, sont présentées dans la cartographie en page suivante. Elles sont localisées sur le secteur du Lac.

Ces sites, qui doivent être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU afin d'éviter toute urbanisation, relèvent d'un seul et même projet : l'aménagement d'un ensemble multi-activités à Lormont (maîtrise d'ouvrage : SEM Mont des Lauriers). La mesure concerne de la restauration / réhabilitation sur tous types de milieux (sauf cours d'eau), liée à une procédure de dérogation de destruction d'espèces protégées (décision en date du 2 juillet 2014). La compensation porte sur une durée de 30 ans.

#### **Qu'est-ce qu'une mesure compensatoire des atteintes à la biodiversité ?**

Réhabilitation, restauration, création de milieux, les mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité se concrétisent par diverses actions qui doivent être complétées par des mesures de gestion conservatoire comme l'entretien des haies, l'élevage extensif..., afin d'assurer le maintien de la qualité environnementale des milieux. Il s'agit d'apporter une contrepartie positive si des impacts négatifs persistent. Par ailleurs, ces mesures doivent être additionnelles aux politiques publiques existantes et aux autres actions inscrites dans le territoire, auxquelles elles ne peuvent pas se substituer, et être conçues pour toute la durée de vie du projet.



Mesures compensatoires prescrites des atteintes à la biodiversité (source : CEREMA via outil Géoportail, consulté au 21/07/2020, puis janvier 2022)

### 3.2. MESURES COMPENSATOIRES LIEES AU FUTUR PARC PHOTOVOLTAÏQUE

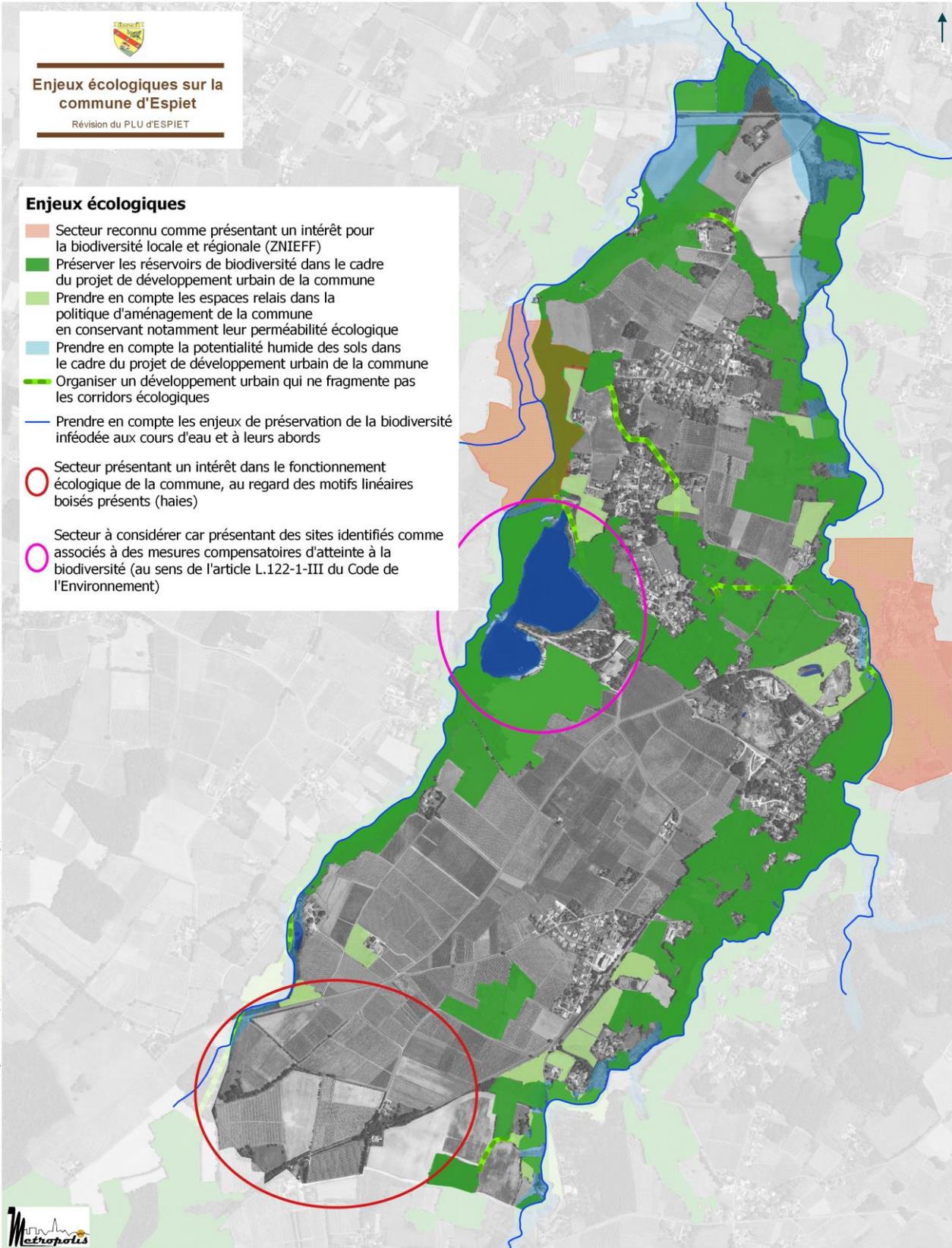
Source : Etude d'impact sur l'environnement de la centrale solaire de Chauveau, HYDRO-M Expertise Etude Conseil, décembre 2016.

Un projet de parc photovoltaïque est recensé sur la commune d'Espiet, sur l'ancienne cimenterie, vers Chauveau. Compte tenu des mesures de suppression et de réduction préconisées dans l'étude d'impact associée au projet, l'impact résiduel sur l'ensemble des compartiments environnementaux étudiés est considéré comme faible. Aucune mesure de compensation n'a donc été préconisée (source : étude d'impact).

Remarque : Le projet de parc photovoltaïque a été associé à une procédure de modification du PLU d'Espiet, approuvée fin 2018.

## 4. SYNTHESE ET ENJEUX DU PATRIMOINE NATUREL ET DE LA BIODIVERSITE

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire qui présente une diversité de milieux naturels et qui procure ainsi des habitats favorables à l'accueil d'une biodiversité riche et variée</p> <p>Un réseau hydrographique qui se concentre sur les franges de la commune, au niveau des deux vallées boisées principales</p> <p>Des milieux prairiaux à proximité des grands ensembles boisés, qui contribuent à offrir des habitats de chasse pour les chiroptères à l'échelle locale</p> <p>Des milieux calcicoles intéressants et propices à l'expression de l'Azuré du Serpolet</p> <p>Un contexte éco-paysager qui a permis d'accueillir une espèce avifaunistique d'intérêt : l'Elanion blanc (espèce protégée sur l'ensemble du territoire selon l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 ; Annexe I Directive Oiseaux)</p>	<p>Une grande partie du territoire dédiée à la vigne et aux grandes cultures, et avec peu de diversité de micro-habitats (simplification du paysage)</p> <p>Des secteurs calcicoles qui tendent à se fermer localement</p>
Opportunités	Menaces
<p>Un SAGE en cours d'élaboration (SAGE Dordogne Atlantique)</p> <p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour œuvrer à la préservation des sites associés à des mesures compensatoire d'atteinte à la biodiversité</p>	<p>La fragmentation du corridor écologique boisé traversant la commune d'Est en Ouest</p> <p>Une uniformisation du grand paysage au Sud, avec la suppression des motifs arborés linéaires</p>
Les enjeux	
<p>La préservation de la trame verte et bleue face au développement urbain, de ses réservoirs comme de ses corridors écologiques</p> <p>La préservation des cours d'eau, de leurs abords, et plus largement des vallées boisées</p> <p>La préservation des zones humides</p> <p>La prise en compte des sites identifiés pour la mise en œuvre de mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité</p> <p>L'anticipation du changement climatique</p>	



## 2. PAYSAGE

# 1. QUELQUES PREALABLES

## 1.1. QU'EST-CE QUE LE PAYSAGE ET LES PERCEPTIONS ?

Un **paysage** est une vue d'une portion de l'espace terrestre, perçue par les sens humains : il implique donc un point de vue. Son caractère « *résulte de l'action et de l'interaction de facteurs naturels et/ou humains* » (définition du Petit Robert).

Sur le territoire, des facteurs naturels modèlent le grand paysage (présence de cours d'eau encadrés par de fortes pentes accueillant des feuillus, présence de poches boisées sur le plateau...), la mise en valeur des espaces avec une agriculture dominée par la viticulture...

Le paysage renvoie également aux implantations humaines qui témoignent du lien avec le relief, la nature du sous-sol, l'aptitude des sols à l'agriculture... Ici, le paysage est la lecture sociale de l'environnement.

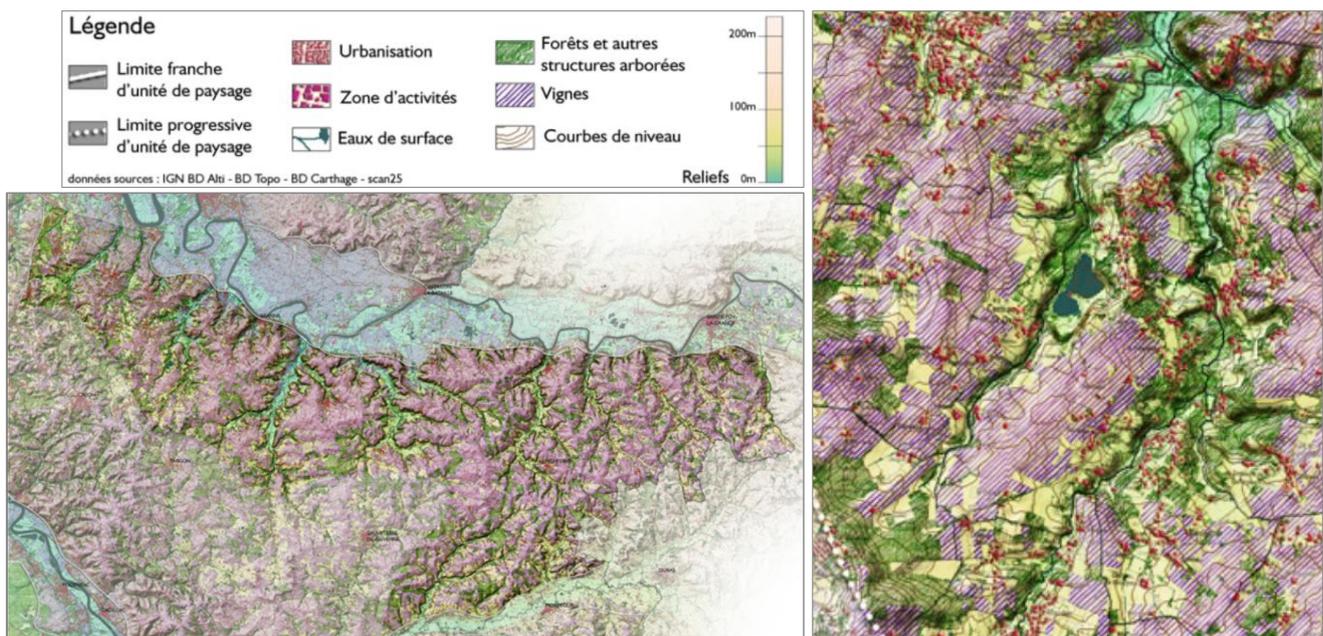
Les **perceptions** sont l'approche sensible du paysage, et s'apprécient au travers :

- Des axes,
- Des points de vues,
- Des entrées de ville,
- Des itinéraires de loisirs,
- Des cours d'eau,

## 1.2. ESPIET : UNE COMMUNE QUI S'INSCRIT DANS L'UNITE PAYSAGERE DE L'ENTRE-DEUX MERS NORD

Source : Atlas des paysages de Gironde – étude Folléa Gautier

L'atlas des paysages de Gironde, constitue un porter à connaissance d'intérêt pour l'appréhension des paysages girondins, place la commune d'Espiet dans l'unité paysagère de l'Entre-Deux Mers Nord. S'étendant sur près de 55 km d'est en ouest, et une quinzaine du nord au sud, cette unité est la plus vaste de l'Entre-Deux-Mers, et son long coteau abrupt, échancré par de nombreux vallons, accompagne la Dordogne sur la majeure partie de son parcours girondin.



Unité paysagère de l'Entre-Deux Mers Nord (source : Atlas des paysages de Gironde)

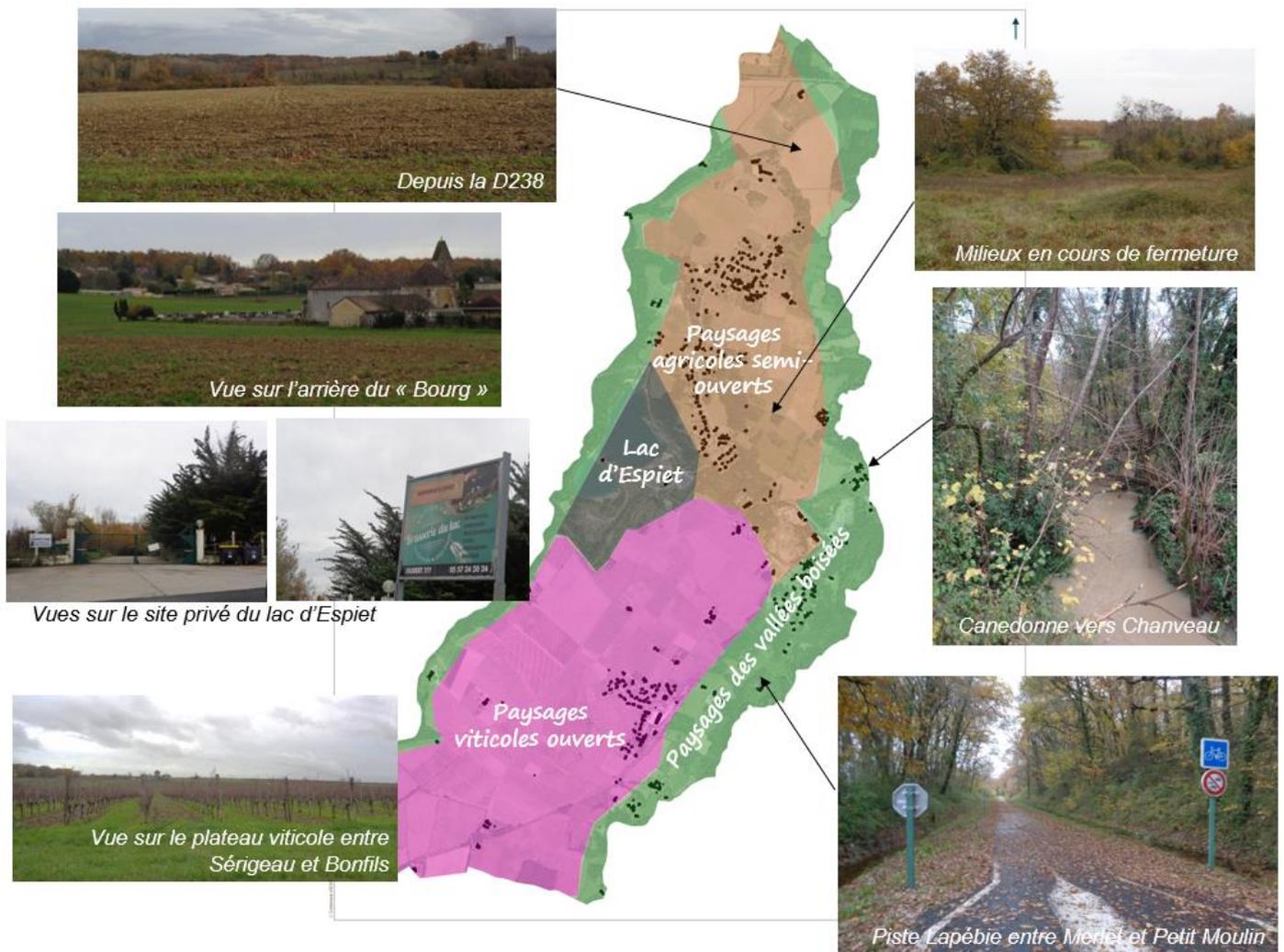
Ces petits affluents sculptent le socle calcaire de l'Entre-Deux-Mers en un paysage collinéen dominé par la viticulture. A l'exception des bourgs de Pellegrue, Rauzan et Saint-Germain-du-Puch, l'urbanisation reste assez lâche ; peu de voies importantes desservent d'ailleurs cette unité : seules les RD20, RD936 et RD670 la traversent.

## 2. LE GRAND PAYSAGE

### 2.1. LES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire se compose en 4 grands ensembles paysagers :

- Les paysages agricoles semi-ouverts ;
- Les paysages viticoles ouverts ;
- Les paysages des vallées boisées ;
- Et le lac d'Espiet.



### a) Les paysages semi-ouverts de la moitié Nord d'Espiet

Cette entité, qui s'articule sur la partie Nord du plateau espiétais, offre un paysage ondulé mais assez doux. Le subtil jeu du relief est ici accentué par la mise en valeur agricole des terres, associant la grande culture (vastes ensembles de maïs, tournesol), les herbages (prairies permanentes) et les boisements.



*Paysage de grandes cultures perçu depuis la D238 entre Lestrille et Vallée, avec vue sur le château de Curton à Daignac (source : METROPOLIS)*

L'ouverture des vues, notamment depuis la D238, permet de percevoir les ensembles boisés dans les perspectives plus ou moins lointaines. Ceux-ci apportent une diversité de formes, de couleurs et de textures qui contribuent à générer des paysages qualitatifs et s'inscrivant dans l'image que renvoie l'Entre-Deux Mers.

A mesure que l'on s'approche de la centralité urbaine d'Espiet, les boisements se font plus présents dans les perspectives et établissent une certaine transition. Ceux-ci viennent se substituer à la vigne sur des secteurs plus pentus ou moins fertiles, et créent des poches feuillues plus ou moins importantes. Les boisements occasionnent ici des jeux d'ouverture et de fermeture du paysage, en ouvrant ponctuellement des fenêtres sur des espaces plus dénudés.

Sur le secteur de Canère, la nature calcicole des sols, combinée la présence de prairies permanentes, offre des paysages plus « secs » et dotés d'une forte typicité, rompant avec l'image archétypale girondine très « viticole ». On note parfois un certain enrichissement de ces milieux.



*Vers Robin (source : Google Street View)*



*Vers Canère (source : METROPOLIS)*

Sur cette entité, l'observateur a parfois un sentiment de morcellement de l'espace, conditionné plus ou moins par la prégnance plus ou moins forte des boisements dans le paysage proche. L'appréhension et la lecture de la commune d'Espiet peut être localement plus difficile.

### **b) Les paysages viticoles ouverts**

Ce paysage domine toute la partie Sud de la commune d'Espiet. Il correspond au plateau identifiable notamment par la prédominance de l'activité viticole, les faibles ondulations du relief, la répartition des bâtis sous forme de constructions isolées ou de hameaux.

La mise en valeur viticole des terres crée des vues lointaines et laisse courir le regard. Les perspectives sont profondes, l'organisation et la succession des rangs de vignes renforçant la profondeur de champ. Cette géométrie de l'espace, qui traduit ici l'empreinte très forte de l'homme sur le milieu, permet d'embrasser des paysages viticoles typiques de l'image girondine. On note toutefois la présence de friches viticoles, issues de l'arrachage de vignes, notamment vers Sérigeau – Bonfils.



*Vue sur les espaces viticoles au Sud de la commune d'Espiet (source : METROPOLIS)*

Sur cette entité, les boisements y sont peu représentés. Quelques arbres isolés et haies (vers Portail) permettent de casser la relative monotonie du grand paysage localement, et apportent naturellement des points d'accroches visuelles. Par ailleurs, ils jouent le rôle de marqueurs paysagers et contribuent ainsi à une meilleure appréhension et lecture de la commune. La préservation de ces motifs paysagers est un enjeu sur cette partie du territoire espietais. Notons la plantation de nouveaux éléments arborés ponctuels le long de la route reliant la D239 et Sérigeau.



*Importance des arbres isolés dans les paysages viticoles d’Espiet (source : METROPOLIS)*

Ce paysage, complètement lié à l’activité viticole locale, soulève la problématique de l’ouverture à l’urbanisation dans ces secteurs productifs. Au-delà de la question des conflits d’usages potentiels liés à la juxtaposition d’espaces résidentiels et agricoles (notamment du fait de l’utilisation possible de produits phytopharmaceutiques), celle de l’intégration paysagère des nouveaux quartiers peut se poser.

En effet, dans ces paysages très ouverts, les limites urbaines sont souvent franches, sans transition nuancée. L’absence de traitement paysager des interfaces agricole/urbain induit la surexposition des bâtis (ou des murs de clôture en plein) dans le grand paysage, ce qui tend à amoindrir la qualité des vues perçues depuis l’espace public, voire à une banalisation des espaces urbains nouvellement créés. Sur Sérigeau, l’impact paysager est assez marqué, d’autant plus que les bâtiments liés à la cave coopérative sont hauts et « appellent du regard » dans certaines vues lointaines.



*Vue sur la lisière Sud-Ouest de Sérigeau (source : METROPOLIS)*

### **c) Les paysages des vallées boisées**

Les vallées principales correspondent aux cours de Trousse-Paille – Canaudonne à l’Est de la commune, et du ruisseau de Camiac à l’Ouest. Les cours d’eau dressent les limites du territoire espiétais et lient l’avant-pays fluvial (historiquement pour l’échange, le commerce) à l’arrière-pays agricole et viticole.

Le Canaudonne et le ruisseau de Camiac incisent fortement le plateau en proposant des panoramas à la fois depuis le coteau et les routes basses. Les boisements apparaissent lorsque la pente devient trop abrupte pour l’implantation d’une quelconque activité humaine. Les perspectives sont conditionnées vers l’amont ou vers l’aval par le jeu des rétrécissements ou des élargissements de voie de circulation, la densité de la couverture boisée... Cheminer en direction des cours d’eau a pour corollaire des vues fermées et un effet « en chambre », générée

par la forte présence des boisements de feuillus. Il s'y dégage une ambiance intime et apaisée, que confortent les effets du relief.



Notons que les zones de contact avec les cours d'eau sont timides et simples, sans mise en valeur particulière.

Vues sur le ruisseau de Camiac (à gauche) et le Canaudonne (à droite) /source : METROPOLIS

Par ailleurs, la piste cyclable Roger Lapébie, qui s'appuie sur l'ancienne voie ferrée, traverse la vallée du Canaudonne à Espiet.

*Vue sur la piste Lapébie (source : METROPOLIS)*

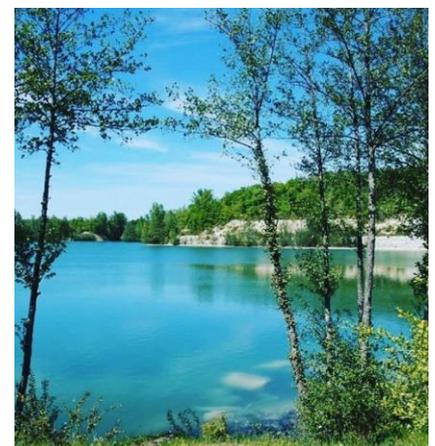


*Vallée du ruisseau de Camiac : en allant vers le Moulin de Montfrange (à gauche) et vers le bourg de Camiac et St Denis (à droite) / source : Google Street View*

#### **d) Le lac d'Espiet**

Le lac d'Espiet constitue une entité paysagère particulière. Ces anciennes carrières sont aujourd'hui remplies d'une eau, dont la couleur turquoise trouve son origine sur la nature calcaire des sols. Le lac est cerné d'une végétation à dominante de résineux. Le site, à gestion privée, est orienté vers une valorisation touristique et récréative autour des loisirs nautiques et de baignade. Toutefois, l'ouverture du lac au public est circonscrite à quelques mois par an.

En outre, de nombreuses clôtures (à la maille large) contribuent à canaliser et organiser la fréquentation par le public estival et à éviter la dégradation des milieux les plus naturels et donc les plus sensibles.



*Lac d'Espiet (source : site des Terres Blanches)*



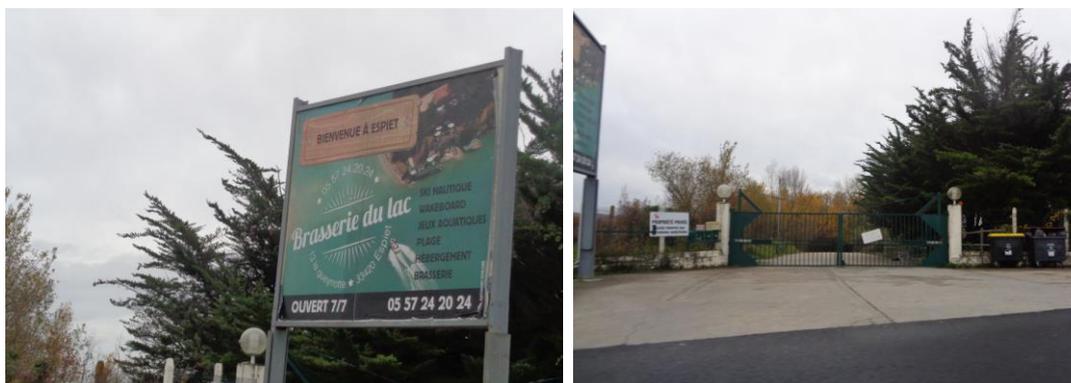
Vues sur le Lac d'Espiet (source : METROPOLIS)





*Des systèmes de clôtures légères à maille ajourée (maille large) organisent le déplacement du public sur le site et évitent que ce dernier ne déambule dans les espaces naturels ceinturant le lac (source : METROPOLIS)*

Notons que les paysages associés au lac sont quasi inaccessibles depuis l'espace public. Le site ne bénéficie que d'un seul accès (clôturé) et les abords du site n'offrent quasiment aucune vue sur le lac. La mise en valeur de la présence de ce site touristique est très timide et tend à se résumer à une signalétique aux abords immédiats de l'entrée (panneau d'affichage). Le site du lac se cherche plus qu'il ne se trouve.

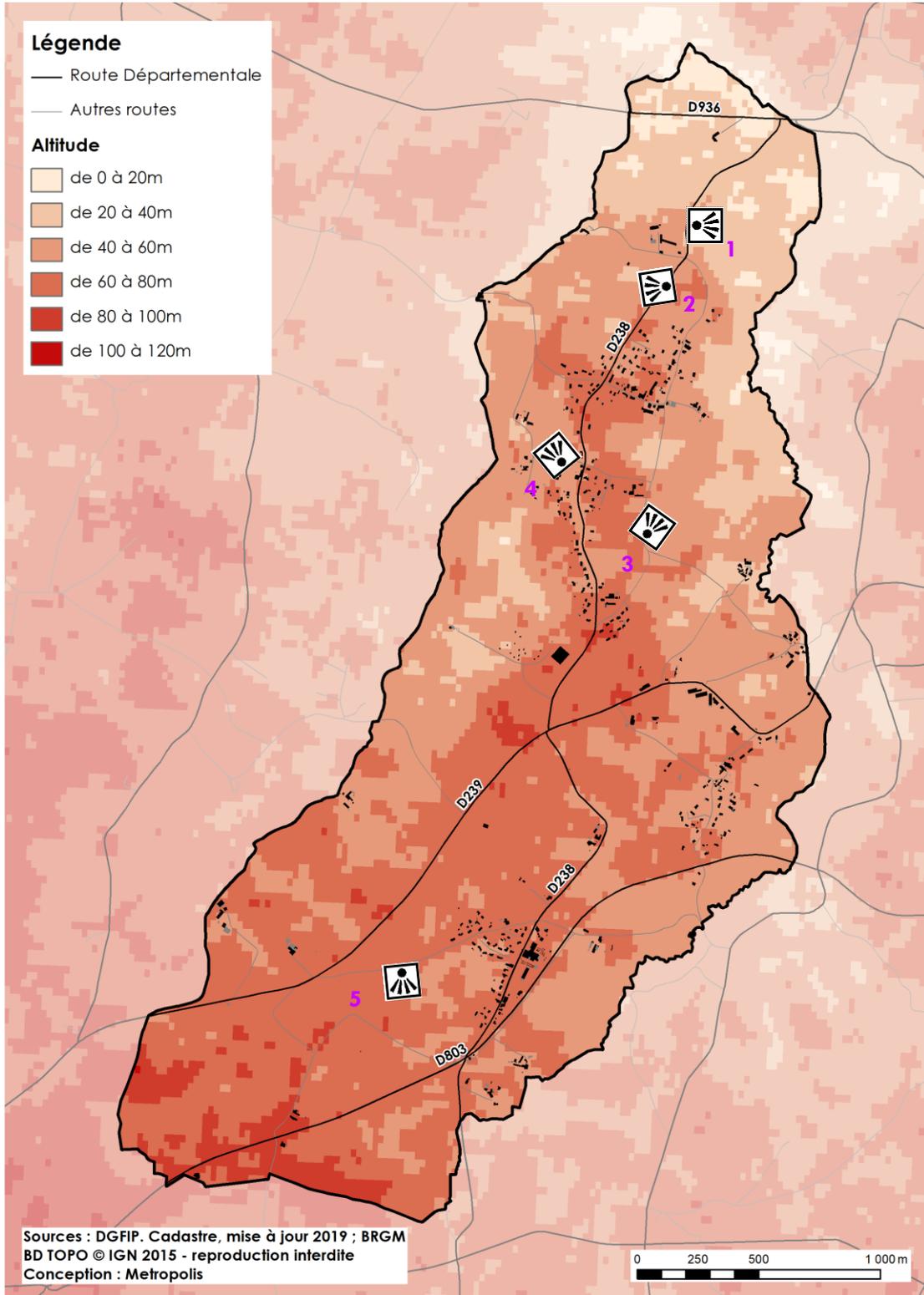


*Vue sur les abords immédiats du lac d'Espiet (source : METROPOLIS)*

Au global, la présence du lac et des activités associées sont très peu perceptibles sur le territoire et mériteraient peut-être d'être davantage valorisées, d'autant plus que les plans d'eau sur ce secteur de Gironde sont assez peu nombreux. Toutefois, l'intérêt écologique et paysagers des milieux naturels qui le constituent appellent effectivement à la maîtrise des flux de fréquentation.

## 2.2. LE PAYSAGE DEPUIS LES VOIES ET POINTS DE VUE

Il s'agit ici d'établir les sensibilités des paysages, mais aussi de définir quels secteurs doivent être strictement préservés, car présentant un intérêt général pour la perception du territoire. Il s'agit ici d'affirmer le caractère public des paysages, et de lutter contre leur éventuelle « privatisation » au profit de constructions résidentielles, ou de bâtiments d'activités pouvant rechercher l'effet vitrine d'une voie.





*1. Vue sur le Château de Curton et la vallée de la Cannedonne entre les lieux-dits « Lestrille » et « La Vallée »*



*2. Vue sur les vignes et la vallée boisée du ruisseau de Camiac en arrière-plan, vers le lieu-dit « La Vallée »*



*3. Vue sur les espaces viticoles avec la vallée de la Cannedonne et le château de Curton en arrière-plan, entre Massé et Canère*



*4. Vue sur l'Eglise Notre-Dame depuis Massé*



*5. Panorama sur les espaces viticoles avec la vallée boisée du ruisseau de Trousse-paille en arrière-plan, entre Sérigeau et Bonfils*

La cartographie ci-avant plusieurs sites, notamment à vocation productive, présentant des sensibilités paysagères qu'il s'agirait de préserver de toute nouvelle urbanisation, y compris à usage agricole. Ce document est une base

de réflexion pour déterminer si un zonage de type Agricole ou Naturel Protégé (Ap/Np) doit être appliqué, et voir l'impact sur les exploitations agricoles de l'interdiction de nouveaux bâtiments. Les justifications pourront être apportées, zone par zone dans la partie explicative du zonage.

Par ailleurs, il est à noter une certaine tendance conurbative (à l'échelle locale) entre les secteurs de Ribeyreau et Gombaud. En effet, en parcourant la D238 sur cette séquence, la présence de poches boisées relictuelles proches crée des espaces de respiration entre les hameaux. Toutefois, la qualité paysagère de ces espaces est amoindrie du fait de la présence de quelques bâtis implantés le long de la voie (linéarisation du développement). Il en ressort une certaine confusion dans la lecture de ce paysage « urbain », qui n'en est pas un pour autant : est-on encore dans le hameau ou non ?

### 2.3. PERCEPTIONS PAYSAGERES DES SECTEURS URBAINS RECENTS

Espiet a connu des développements urbains récents, comme sur Sérigeau, Merlet ou encore Gombaud. D'une manière générale, il est à relever un traitement de l'espace public globalement sans réelle mise en valeur, avec une place accordée au végétal faible (voire absente), et générant une certaine banalisation du paysage urbain produit. Par ailleurs, certains ensembles urbains montrent une grande hétérogénéité de clôtures, et renvoient une image sans harmonie.



*Vue sur les zones de développement récent sur la Borie de Castagney (source : METROPOLIS)*



*Vue sur les zones de développement récent sur Merlet (source : METROPOLIS)*



*Vues sur les zones de développement récent sur le secteur de Sérigeau (source : METROPOLIS)*

## 3. PATRIMOINE PAYSAGER

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine ; Atlas des Patrimoines

Le patrimoine se caractérise d'abord par la présence de Monuments Historiques (cf. *diagnostic architectural pour les périmètres*), mais aussi de Sites Inscrits ou Classés.

### 3.1. SITES CLASSES ET INSCRIT

Sur le territoire d'Espiet, un seul site est répertorié : le site inscrit du Château de Pressac et son parc, à cheval sur les communes d'Espiet et de Daignac. L'arrêté d'inscription a été adopté le 19/03/1946.

#### a) Motivation de la protection

Le site a fait l'objet de son inscription à l'époque où l'activité de la cimenterie était encore forte, et constituait un pilier important de l'économie locale.

Le rapport général de protection (non daté et non signé / source : DREAL NA), dont un extrait est mentionné ci-après, indique la volonté de préserver le château de Pressac et ses abords, notamment par rapport à l'activité de la cimenterie.

*« C'est au cœur de l'Entre-Deux-Mers, un des vieux châteaux féodal du canton. Deux tours hautes et hautaines aux machicolis comme intacts, au toit en poivrière ; un chemin de ronde fort long aux échauguettes surplombantes, et, au dedans, tranquille, dans cette coque guerrière, une bonne habitation Girondine au toit plat. (...). Un cadre menacé, car toute voisine gronde une usine à ciment, émeuvant la campagne de ses explosions, quand elle fait sauter, à la mise, des paquets de calcaire tendre au fond de sa carrière. Cette usine qui mange les terres d'alentour, a acheté au château partie des bois qui le préservent. Et les engoutira, bois et château un jour ».*

#### b) Caractéristiques du site

Le site inscrit protège le château de Pressac, son parc et un environnement assez large, incluant plusieurs ensembles de bâtiments de ferme, un pigeonnier et des parcelles soit en prairies, soit en boisements.

Le château est un édifice imposant d'origine médiévale, qui a évolué au cours des siècles. Les éléments les plus anciens dateraient du XIV<sup>ème</sup> siècle. L'édifice est implanté sur une rupture de pente, qui domine le vallon orienté nord/sud, du ruisseau de la Canedonne. La dénivellation est aujourd'hui en partie masquée par l'élévation des peupliers qui occupent les terrains dans le vallon.

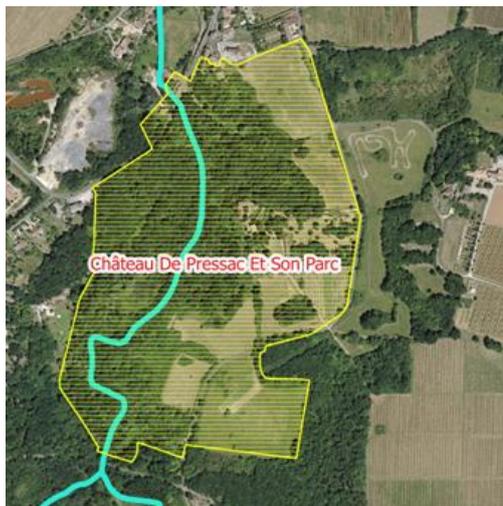
En bordure est du château, côté cour des communs, où le terrain est à niveau, la défense était assurée par un fossé sec bordé par un mur de contrescarpe. La cour présente un plan presque carré, elle est encadrée par deux bâtiments d'équerre, au sud et à l'est. Elle est en partie en herbe et plantée de marronniers. Deux éléments intéressants sont l'orangerie et le mur de clôture adjacent. Ces dispositifs témoignent de l'emplacement d'un ancien jardin. Un très bel élément architectural est le pigeonnier de plan circulaire, présentant une couverture en pierre et des lucarnes ornées très élégantes. Il est situé dans une prairie naturelle à 200 mètres au sud du château. Il est bien visible de la route.

Si l'observation attentive du cadastre ancien et de certains éléments architecturaux laisse penser que le parc du château de Pressac relevait d'une composition savante et ordonnée, actuellement c'est le caractère champêtre qui domine lorsqu'on visite le site. Prairies, bois, quelques rangs de vignes, peupleraies dans le vallon composent un paysage rural.

Vue sur le château de Pressac et abords (source : METROPOLIS)



Emprise du site inscrit (source : METROPOLIS)



Notons que par rapport au périmètre du site inscrit, la commune d'Espiet n'est concernée que de façon partielle (abords boisés du château).

Pour rappel, toute intervention et projet aux abords de sites, nécessite l'avis de l'Inspecteur des Sites.

#### Qu'est-ce qu'un site inscrit ?

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

La procédure peut être à l'initiative des services de l'État (DREAL, STAP), de collectivités, d'associations, de particuliers ... L'inscription est prononcée par arrêté du Ministre en charge des sites. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

### 3.2. PATRIMOINE

Le patrimoine paysager est complété par la qualité de certains bâtis anciens, murs de ceinture, et autres témoignages de l'histoire espïetaise qui, dans ce cadre rural, génèrent des vues d'intérêt et attractives.

Notons que certains bénéficient de protection au titre des Monuments Historiques : Eglise Notre-Dame (inscrit MH), Moulin Neuf (inscrit MH). Les notices correspondantes sont en annexe de ce présent document.



Moulin Neuf (MH)



Cimetière privé



Fontaine de St Aignan



Eglise Notre-Dame (MH)



Bâti agricole



Massé



Chaudeau, en limite avec Daignac

Source : METROPOLIS, commune d'Espiet

Notons que la commune d'Espiet est concernée par le périmètre des abords des Monuments Historiques :

- Daignac : le château de Curton, le cimetière de Daignac, le Château de Pressac ;
- Saint-Léon : le château de Châteauneuf ;
- Tizac de Curton : Eglise Notre-Dame.



## 4. SYNTHESE ET ENJEUX DU PAYSAGE

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Des vallées boisées qui apportent une plus-value dans les vues lointaines, au regard du contexte très ouvert qui domine en grande partie le territoire (vignes, cultures)</p> <p>Des secteurs calcicoles notamment dans le secteur de Canère, qui apportent des vues de grande typicité et rompant avec l'image plutôt viticole du territoire</p> <p>Un patrimoine ancien d'intérêt</p>	<p>Un grand paysage assez simplifié sur une vaste partie du territoire (haies relictuelles plutôt sectorisées au Sud, globalement peu d'arbres isolés et de bosquets)</p> <p>Des zones de contact entre l'urbain et l'agricole sans transition nuancée</p> <p>Une faible mise en valeur des espaces publics dans les développements urbains récents</p> <p>Des vues associées au lac qui restent du registre privé</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour mieux intégrer les futures zones de développement urbain dans leur environnement</p>	<p>Une poursuite de la tendance conurbative (à l'échelle locale) entre les secteurs de Ribeyreau et Gombaudo</p> <p>Une uniformisation du grand paysage au Sud, avec la suppression des motifs arborés linéaires</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées, à l'origine d'un cadre de vie plus qualitatif</p> <p>Maintenir la séquence de « respiration naturelle » entre les hameaux de Gombaudo et Ribeyreau</p> <p>Maintenir la qualité des vues sur les milieux calcicoles perçues depuis le secteur de Canère</p> <p>Proposer des modalités d'aménagement qui tiennent compte du caractère agricole/viticole dans lequel les nouvelles zones urbaines s'insèrent</p> <p>Eviter la simplification du grand paysage en préservant les motifs naturels et agricoles, notamment au Sud du territoire</p>	

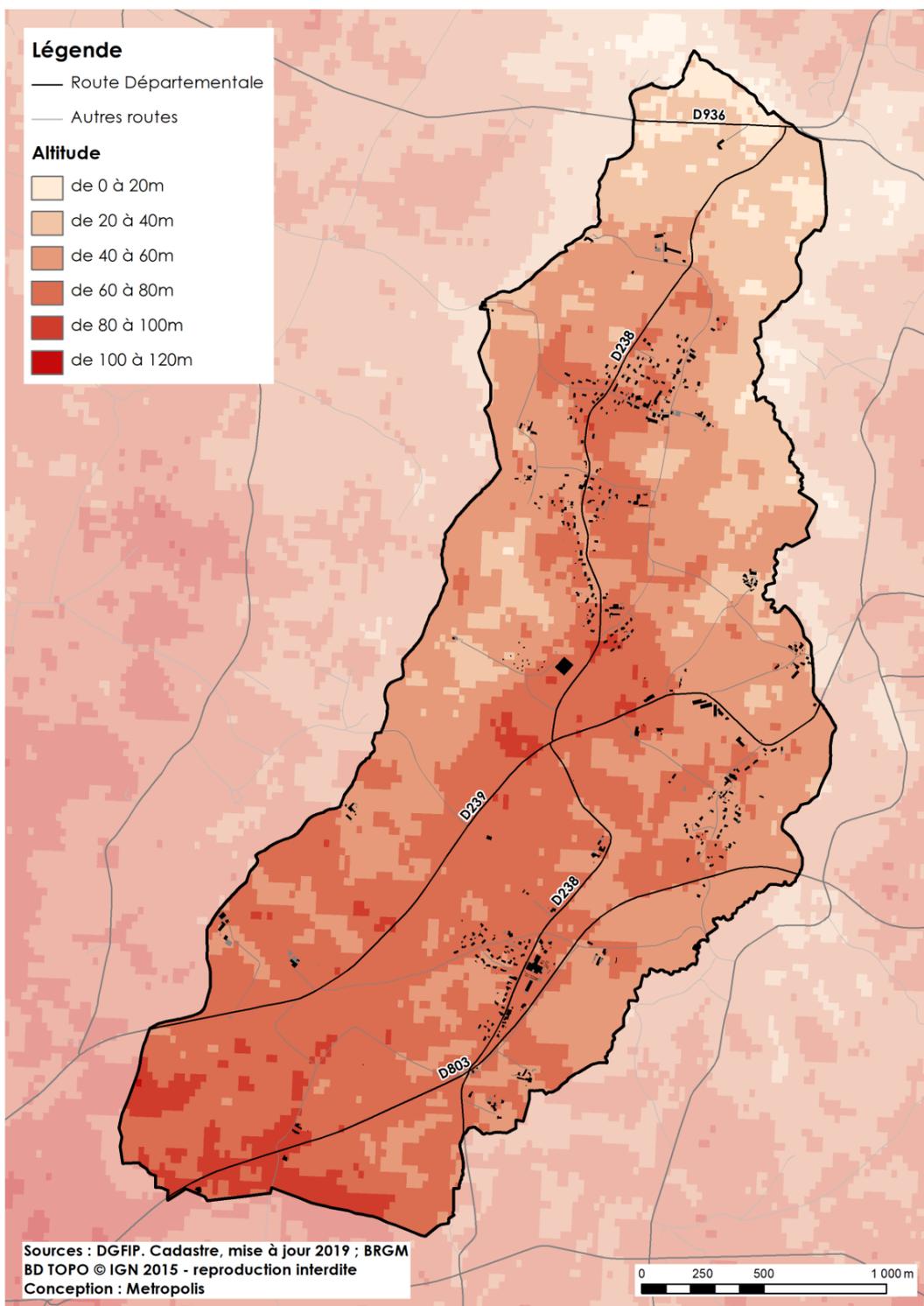
# **3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT**



Le point bas de la commune se situe dans la vallée du Canedonne, en limite avec Tizac-de-Curton (14 m) et le point haut est localisé au lieu-dit Le Portail (74 m).

Le relief de la commune d'Espiet est peu marqué, avec une orientation Sud-Nord, les cotes d'altitude diminuant au fur et à mesure que l'on s'approche de la vallée du Canedonne. Encadré par le ruisseau de Camiac (à l'Ouest) et du Canedonne (à l'Est), une ligne de crête parcourt Espiet du Nord au Sud en formant un interfluve entre les deux vallons.

Notons enfin la topographie tourmentée engendrée par l'exploitation des carrières, aujourd'hui reconverties en base de loisirs nautiques.



## 6. L'EAU

### 6.1. QUELQUES PREALABLES

#### a) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne

Source : site Gest'Eau ; Agence de l'Eau Adour-Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La commune d'Espiet se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne et est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, approuvé au printemps 2022.

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne, adopté en mars 2022, s'est fixé des objectifs pour l'eau (les orientations fondamentales), associés à des mesures (les dispositions), à mettre en place à l'échelle des bassins versants. Le SDAGE 2022-2027 en vigueur a établi 4 orientations fondamentales :

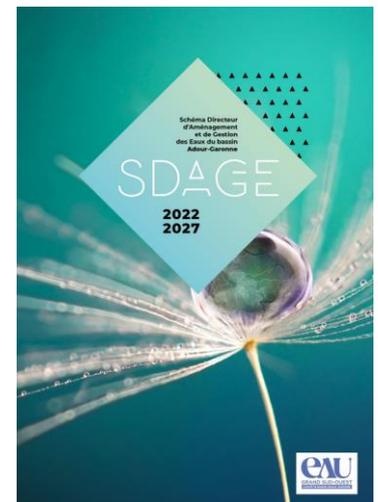
- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;

**Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SCOT, en tant que document intégrateur et lorsqu'il est approuvé, a vocation à assurer cette articulation.**

#### b) La Directive Cadre sur l'Eau, dite « DCE »

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive joue un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau européenne.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. Les directives plus spécifiques, comme celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole, restent en vigueur.



Si la directive s'inscrit dans la continuité des principes qui gouvernent la gestion de l'eau en France, elle n'en comporte pas moins des innovations substantielles. La principale d'entre elles consiste à rendre nécessaire l'établissement d'objectifs de résultats pour tous les milieux.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

## 6.2. LES EAUX SOUTERRAINES

### a) Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau souterraines

Selon la Directive Cadre sur l'Eau, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

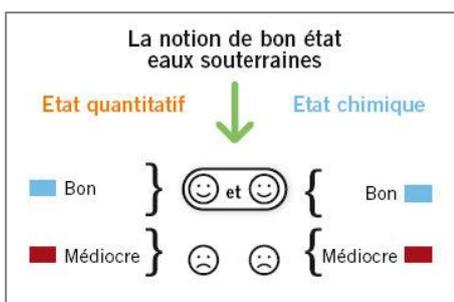
Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

### b) Qu'est-ce que le bon état d'une masse d'eau souterraine ?

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « **bon état** » global des masses d'eau souterraine. Le « **bon état** » global apparaît pour les eaux souterraines lorsque les « **bons états** » chimique **ET** quantitatif sont atteints.

- Le « **bon état** » chimique des eaux souterraines est défini en fonction de la concentration de substances spécifiques, déterminées aux niveaux national (métaux lourds : Pb, Cd, Hg... ; arsenic...) et européen (nitrates, ammonium, pesticides...).
- Le « **bon état** » quantitatif des masses d'eau est quant à lui atteint lorsque les prélèvements moyens à long terme n'excèdent pas la ressource disponible de la masse souterraine. En conséquence, le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines assure un niveau d'eau suffisant pour permettre l'atteinte des objectifs environnementaux des eaux de surface associées, éviter des dommages aux écosystèmes terrestres dépendant directement de la masse d'eau souterraine et réduire les risques de remontée de biseau salé le cas échéant.



Critères d'atteinte du bon état des eaux souterraines (source : Atlas de l'Environnement du Morbihan, d'après schéma de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse)

### c) Quelle est la différence entre nappe libre et nappe captive ?

On distingue deux types de nappes :

- **les nappes libres**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir, c'est-à-dire qui accueille l'eau, affleure à la surface ;
- **les nappes captives**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir est surmontée d'une couche imperméable. Le niveau d'eau ne pouvant dépasser le haut du réservoir, l'eau se met sous pression. La pression peut parfois être suffisante pour que l'eau jaillisse naturellement en surface dans un forage atteignant cette nappe.

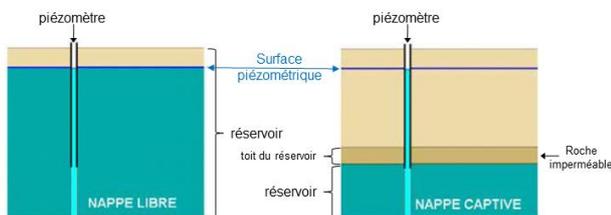
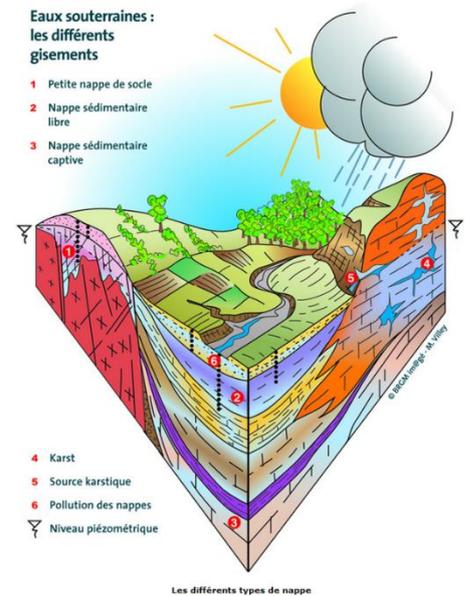


Schéma des nappes libre et captive (source : SMEGREG)



Les nappes libres se rechargent assez rapidement à chaque épisode pluvieux. La réalimentation des nappes intervient juste après la saturation des sols en eau, par infiltration directe des eaux de pluie au niveau des zones d'affleurement.

En revanche, les nappes captives se rechargent beaucoup plus lentement. La remontée des niveaux piézométriques est fonction de l'éloignement de l'affleurement (temps de transport dans le sol plus long), des échanges entre nappes... C'est essentiellement pendant l'hiver qu'a lieu la recharge des nappes souterraines, les précipitations de printemps et d'été étant pour la plus grande partie utilisée par le couvert végétal.

Notons qu'une même nappe peut présenter une partie libre et une partie captive.

### d) Les objectifs de la DCE pour les masses d'eau souterraines liées à Espiet

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

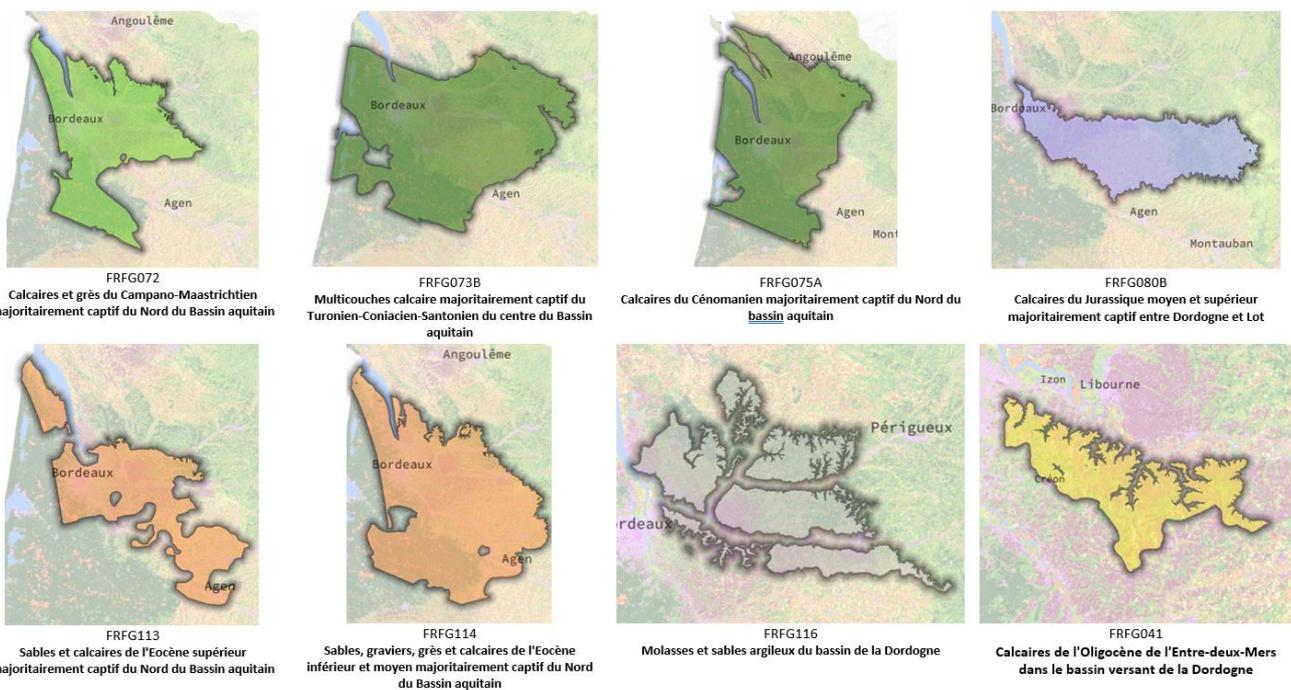
La partie suivante a été mise à jour suite à l'approbation du SDAGE Adour Garonne 2022-2027 afin de disposer des éléments les plus à jour. Les anciennes données relevant du SDAGE pour le cycle 2016-2021 sont consultables en annexe de ce document afin de conserver l'historique.

Huit masses d'eau souterraines sont répertoriées au niveau d'Espiet.

Le tableau suivant indique les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau souterraines situées au droit du territoire communal. Celles-ci sont issues de l'état des lieux des masses d'eau qui a été mené et validé par le préfet coordonnateur de bassin, dans le cadre de la révision du SDAGE Adour Garonne pour le cycle 2022-2027.

code masse eau SDAGE 2022-2027	nom masse eau	Etat hydraulique	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions significatives de la masse d'eau	Karstique
FRFG041	Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne	libre	bon	bon	/	oui
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	prélèvements (5,8 M m <sup>3</sup> /an dont 4,8 pour AEP)	non
FRFG073B	Multicouches calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain	majoritairement captif	bon	bon	/	non
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	majoritairement captif	bon	bon	/	non
FRFG080B	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot	majoritairement captif	bon	bon	/	oui
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	bon	bon	/	non
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	prélèvements (59,6 M m <sup>3</sup> /an dont 56 pour AEP)	non
FRFG116	Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne	majoritairement libre	bon	bon	phytosanitaires 5 substances les plus vendues : fosetyl-al, Glyphosate, Metiram, Folpel, Mancozèbe	non

Etat des lieux des masses d'eau souterraines situées au droit de la commune d’Espiet (source : AE Adour Garonne)



Localisation et emprise des différentes masses d'eau souterraines répertoriées au droit de la commune d’Espiet (source : AEAG - 2022)

Ces éléments permettent de mettre en exergue les points suivants :

- L'ensemble des masses d'eau, qu'elles soient libres ou captives (en tout ou partie), montrent un bon état chimique. Toutefois, la nappe FRFG116 témoigne de fortes pressions agricoles à son échelle, et particulièrement par les molécules phytosanitaires (glyphosate, folpel...).
- Par rapport à l'état quantitatif, toutes les masses d'eau disposent d'un bon état, à l'exception des masses d'eau FRFG072 et FRFG114 pour lesquelles l'état quantitatif est mauvais. Ces nappes, respectivement du Crétacé et du Paléogène, sont notablement mobilisées pour la production d'eau potable, particulièrement en Gironde.

Le tableau suivant indique les objectifs de bon état des masses d'eau souterraines assigné par le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 approuvé.

code masse eau SDAGE 2022-2027	nom masse eau	Objectif Bon Etat quantitatif	Objectif Bon Etat chimique
FRFG041	Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne	2015	2021
FRFG072	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	OMS 2027	2015
FRFG073B	Multicouches calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain	2015	2015
FRFG075A	Calcaires du Cénomaniens majoritairement captif du Nord du bassin aquitain	2015	2015
FRFG080B	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot	2015	2015
FRFG113	Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	2021	2015
FRFG114	Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	OMS 2027	2015
FRFG116	Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne	2021	2015

*Objectif de bon état selon le SDAGE Adour Garonne 2022-2027*

Comme on peut le constater, les masses d'eau souterraines sont toutes associées à un objectif de bon état sur le plan chimique, à l'exception de la FRFG041 qui a bénéficié d'une dérogation et d'un délai repoussé (2021).

Concernant l'atteinte du bon état quantitatif, les objectifs sont plus hétérogènes. Les masses d'eau FRFG113 et FRFG116 ont un report d'atteinte du bon état à 2021.

Toutefois, dans le cadre du nouveau SDAGE 2022-2027, les masses d'eau FRFG072 et FRFG114 bénéficient d'un Objectif Moins Strict (OMS). Cette nouvelle dénomination d'objectif du SDAGE Adour Garonne a été créé afin de pouvoir déroger définitivement à l'atteinte du bon état. Comme l'indique le SDAGE désormais en vigueur, il s'agit des cas de masses d'eau pour lesquelles les conditions naturelles ou l'activité humaine qui s'exerce (ou s'est exercée) sur elles sont telles que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux. Il est vérifié que les besoins auxquels répondent les activités en question ne peuvent être assurés par d'autres moyens constituant une option environnementale meilleure. En l'absence de tels moyens, ces masses d'eau font l'objet d'une dérogation pour « objectif moins strict », sur le ou les paramètres ne pouvant répondre aux exigences du bon état (ici le paramètre quantitatif).

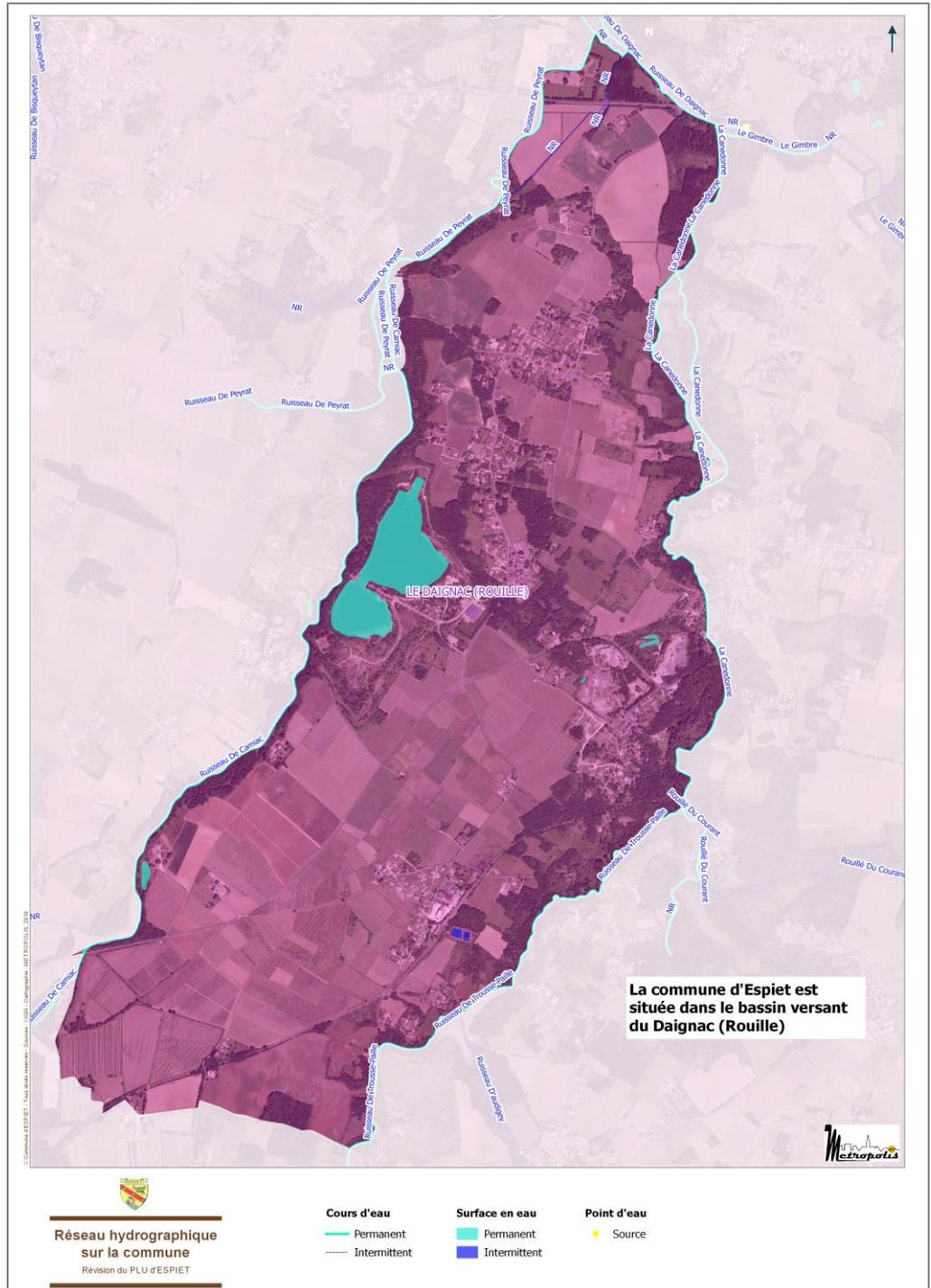
### 6.3. LES EAUX SUPERFICIELLES

#### a) Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Les eaux superficielles comprennent d’une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d’eau, les canaux, et d’autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs, ... L’aire d’alimentation d’un cours d’eau ou d’un lac correspond au bassin versant de ce cours d’eau, ou bassin hydrographique.

L’élément principal du réseau hydrographique est le ruisseau du Canadonne, d’une longueur de 14 km (autres dénominations locales : La Canedonne, le ruisseau de Daignac / source : AEAG). Formé par la réunion du ruisseau du Trousse-Paille, qui constitue la limite Sud-Est de la commune, et du ruisseau du Rouillé du Courant, il matérialise la limite Est de la commune avec celle de Daignac. A l’Ouest, le ruisseau de Camiac sépare la commune de celle de Camiac-et-Saint-Denis.

Notons que la commune d’Espiet se situe dans le bassin versant du Daignac.



## b) Les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau sur les masses d'eau superficielles

### Quelques définitions

Parmi les eaux superficielles, on distingue les masses d'eau naturelles des masses d'eau fortement modifiées et artificielles. Les **masses d'eau naturelles** peuvent être des tronçons de cours d'eau au fonctionnement hydromorphologique homogène, des plans d'eau ou des eaux littorales (eaux côtières, eaux de transition). Les **masses d'eau fortement modifiées** désignent les eaux dont les caractéristiques ont été fondamentalement modifiées afin de permettre des activités économiques. Les **masses d'eau artificielles**, quant à elles, ont été créées pour assurer ces activités. Pour être désignées comme masses d'eau fortement modifiées ou masses d'eau artificielles dans les SDAGE, les masses d'eau doivent répondre à un certain nombre de critères énumérés dans la Directive Cadre sur l'Eau.

A l'image des masses d'eau souterraines, les eaux de surface (cours d'eau, plans d'eau...) définies par les SDAGE sont caractérisées par leur état chimique et leur état écologique.

- **L'état chimique** : il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementales (NQE) fixées par les directives européennes pour 41 substances dites "prioritaires" ou "dangereuses prioritaires" recherchées et mesurées dans le milieu aquatique : pesticides (atrazine, alachlore...), polluants industriels (benzène, HAP) certains métaux lourds (cadmium, mercure, nickel...), etc.

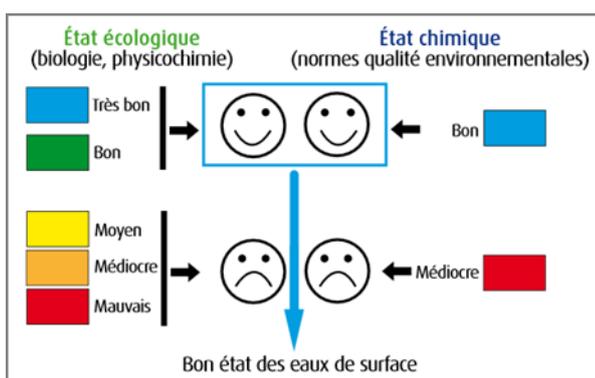
Ces seuils sont les mêmes pour tous les cours d'eau. Si la concentration mesurée dans le milieu dépasse la valeur limite (= la NQE), alors la masse d'eau n'est pas en bon état chimique.

- **L'état écologique** : il correspond au respect de valeurs de référence pour des paramètres biologiques, hydromorphologiques et des paramètres physico-chimiques qui ont un impact sur la biologie.

Concernant la biologie, on s'intéresse aux organismes aquatiques présents dans la masse d'eau considérée : algues, invertébrés (insectes, mollusques, crustacés ...) et poissons.

Pour la physico-chimie, les paramètres pris en compte sont notamment l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

Pour l'hydromorphologie, sont considérés notamment l'état des berges (ou de la côte), la continuité de la rivière, le régime des marées... L'état écologique s'établit suivant 5 échelles de classes, du très bon au mauvais état.



**Le « bon état » des masses d'eau naturelles ne peut être obtenu que si les « bons états » écologique ET chimique sont atteints.**

Critères d'atteinte du bon état des eaux superficielles (source : MEDDE)

## Les objectifs DCE pour les masses d'eau superficielles sur Espiet

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Une seule masse d'eau est répertoriée sur la commune d'Espiet : le Canaudonne. Les informations ci-après indiquent l'état de la masse d'eau et les pressions exercées sur celle-ci, d'après les éléments du SDAGE pour le cycle 2016-2021.

### Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)

SDAGE	<b>Objectif de l'état écologique :</b> Bon état 2021
	<b>Type de dérogation :</b> Raisons techniques
	<b>Paramètre(s) à l'origine de l'exemption :</b> Matières azotées, Matières organiques, Métaux, Matières phosphorées
SI	<b>Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) :</b> Bon état 2015

### Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

SDAGE-PDM 2016-2021	<b>Etat écologique :</b> Moyen	Indice de confiance	Faible	<b>Etat chimique (avec ubiquistes) :</b> Non classé	Indice de confiance	Inconnu
	<b>Origine :</b> Modélisé			<b>Etat chimique (sans ubiquistes) :</b> Non classé		
	Voir le chapitre "données" ci-après pour obtenir des données complémentaires à l'échelle de la station.					
	Télécharger l'Arrêté du 27 Juillet 2015 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface					

### Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

	Pressions
<b>Pression ponctuelle :</b>	
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :	Significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :	Significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés :	Inconnue
<b>Pression diffuse :</b>	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Non significative
Pression par les pesticides :	Non significative
<b>Prélèvements d'eau :</b>	
Pression de prélèvement AEP :	Pas de pression
Pression de prélèvement industriels :	Pas de pression
Pression de prélèvement irrigation :	Non significative
<b>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :</b>	
Altération de la continuité :	Minime
Altération de l'hydrologie :	Minime
Altération de la morphologie :	Modérée

Les données issues de l'Agence de l'Eau au niveau de la station de mesure du pont de la D238, à Lestrille (commune d'Espiet), indiquent que :

- sur la période 2015-2018, l'état écologique du Canaudonne est passé et resté « bon » ;
- en 2017 et 2018, les résultats-bilans sur la chimie sont bons (pas de données sur les années précédentes).



Localisation de la station de mesure (source : AEAG)

Historique des états écologique et chimique (Données de 2015 à 2018)		2015	2016	2017	2018
<b>Ecologie</b>					
<b>Physico chimie</b>					
<b>Oxygène</b>					
COD (mg/l) ≤ 7 mg/l		1,8	2	2,3	4,7
DBO5 (mg O2/l) ≤ 6 mg/l		1,5	1,5	2	2
O2 Dissous (mg O2/l) ≥ 6 mg/l		7,4	8,4	7,8	7,8
Taux saturation O2 (%) ≥ 70%		79,5	88,6	82,8	80,4
<b>Nutriments</b>					
NH4+ (mg/l) ≤ 0,5 mg/l		0,03	0,03	0,03	0,03
NO2- (mg/l) ≤ 0,3 mg/l		0,05	0,04	0,05	0,03
NO3- (mg/l) ≤ 50 mg/l		21	21	21	21
Ptot (mg/l) ≤ 0,2 mg/l		0,04	0,04	0,05	0,07
PO4(3-) (mg/l) ≤ 0,5 mg/l		0,06	0,06	0,06	0,07
<b>Acidification</b>					
pH min (U pH) ≥ 6 U pH		7,9	7,8	7,7	7,7
pH max (U pH) ≤ 9 U pH		8,1	8,1	8,2	8,2
Température (°C) ≤ 25,5° (Eaux cyprinicoles)		18,8	18,9	19,8	20,2
<b>Biologie</b>					
IPR (‰) ≤ 16		13,82	13,82	13,82	
<b>Polluants spécifiques</b>					
<b>Chimie</b>					
Métaux lourds					
Pesticides					
Polluants industriels					
Autres polluants					

**Paramètres écologiques**

- Bon (vert)
- Très bon (bleu clair)

**Paramètres chimiques**

- Bon (bleu foncé)
- Inconnu (gris)

Historique du suivi entre 2015 et 2018

Notons que le nouveau SDAGE Adour-Garonne révisé en vue de son nouveau cycle, soit 2022-2027, a permis de mettre à jour l'état des lieux de la masse d'eau. Les éléments ci-dessous présentent les informations relatives à l'état des lieux préalable au SDAGE-PDM 2022-2027, validé par le comité de bassin le 2 décembre 2019 et par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2019.

Concernant la masse d'eau du Canaudonne, ces informations sont les suivantes :

<p><b>Ecologie (mesuré)</b></p> <p>Etat écologique <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px;">bon</span> Indice de confiance moyen</p> <p>Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :                  05044950 Le Canaudonne à Espiet</p>	<p><b>Chimie (mesuré)</b></p> <p>Etat (sans ubiquistes) <span style="background-color: blue; color: white; padding: 2px 5px;">bon</span> Indice de confiance faible</p> <p>Substances déclassantes :                  Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :                  05044950 Le Canaudonne à Espiet</p>
---	---

Arrêté du 27 juillet 2018 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037347756&categorieLien=id>

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2019)

**Pressions ponctuelles**

Rejets macropolluants des stations d’épurations domestiques par temps sec	Non significative
Rejets macro polluants d’activités industrielles non raccordées	Significative
Rejets substances dangereuses d’activités industrielles non raccordées	Non significative
Sites industriels abandonnés	Inconnue

**Pressions diffuses**

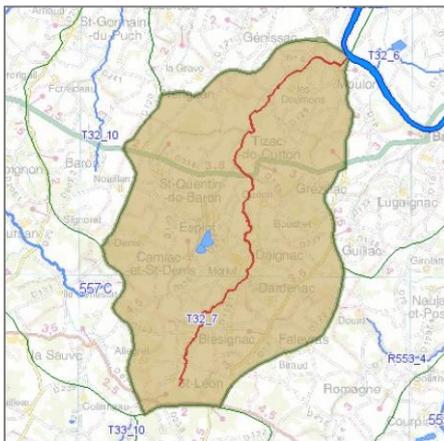
Azote diffus d’origine agricole	Non significative
Pesticides	Non significative

**Prélèvements d'eau**

Prélèvements AEP	Non significative
Prélèvements industriels	Non significative
Prélèvements irrigation	Non significative

**Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements**

Altération de la continuité	Elevée
Altération de l'hydrologie	Minime
Altération de la morphologie	Elevée



Ces éléments mettent en évidence une altération de la continuité écologique<sup>9</sup> et de la morphologie<sup>10</sup> à l’échelle de la masse d’eau du Canaudonne, dont l’emprise est rappelée dans le schéma ci-contre.

Précisons que le nouveau SDAGE Adour Garonne 2022-2027 fixe les objectif d’atteinte du bon état :

- écologique en 2021 ;
- chimique en 2015.

Emprise de la masse d'eau du Canaudonne (source : AEAG)

## 6.4. LE SCHEMA D’AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « DORDOGNE ATLANTIQUE »

Sources : Gest’Eau ; site EPIDOR

Le territoire d’Espiet est entièrement inscrit dans le périmètre du SAGE Dordogne Atlantique.

En cours d’élaboration, il est porté par EPIDOR. Il est actuellement en phase de rédaction. Les enjeux du SAGE sont :

- Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les pollutions diffuses, notamment nitrates et phytosanitaires ;
- Restaurer la dynamique fluviale ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations et à l’étéage ;
- Préserver la biodiversité, notamment les poissons migrateurs.

<sup>9</sup> L’altération résulte de la présence d’obstacles sur les cours d’eau. Elle perturbe la circulation de l’eau, des espèces animales et des sédiments et impacte la capacité des cours d’eau à atteindre le bon état écologique. (source : Agence de l’Eau Adour Garonne)

<sup>10</sup> Les pressions sont liées à des altérations de la structure du lit et de la rive, ainsi que de la profondeur et de la largeur du cours d’eau par recalibrages, chenalizations, etc. (source : Agence de l’Eau Adour Garonne)



Périmètre du SAGE Dordogne Atlantique (source : EPIDOR)

## 6.5. LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Le territoire d'Espiet est concerné par le zonage réglementaire suivant : « Zone de Répartition des Eaux ». En revanche, il ne se situe pas dans l'emprise de la zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Adour-Garonne (selon l'arrêté du 21/12/2018), ni en « Zone Sensible » (c'est-à-dire sujette à l'eutrophisation, et dans laquelle les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits).

### a) Le classement en Zone de Répartition des Eaux, dit « ZRE »

Afin de retrouver une gestion durable de la ressource en eau, le décret 94-354 du 29 avril 1994 (modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003) instaure les Zones Répartition des Eaux (ZRE), dans les secteurs présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources en eau par rapport aux besoins.

Dans les zones ainsi délimitées, les seuils d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sont plus contraignants. Tout prélèvement inférieur à 8m<sup>3</sup>/h est soumis à déclaration, tout prélèvement supérieur à 8m<sup>3</sup>/h est soumis à autorisation. L'instauration d'une ZRE permet ainsi d'avoir une connaissance plus précise de la ressource et un meilleur contrôle des prélèvements.

**Espiet est concerné par l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005 (ZRE 3301)**, qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 - Annexe AB (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). La ZRE est définie au titre du bassin versant superficiel de la Dordogne.

### b) Autres

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 identifie des zones à préserver pour l'alimentation en eau potable pour le futur, dites « ZPF ». Le niveau national et Européen identifie désormais ce concept comme zone d'alimentation en eau potable future (ZAEPF).

Parmi ces ZPF, des « ZOS » (zones à objectifs plus stricts) ont été identifiées comme des zones devant nécessiter des programmes pour réduire les coûts de traitement de l'eau potable. Ces zones sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'AEP dans le bassin Adour-Garonne.

Le territoire d'Espiet :

- n'est concerné par aucune ZOS ;
- ni aucune ZPF.

## 6.6. L'ASSAINISSEMENT

### a) Quelques rappels

L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- *collectif (AC)* : l'assainissement est dit "collectif" lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement. Cela concerne le plus souvent les milieux urbanisés ou d'habitats regroupés. Les réseaux de collecte des eaux usées ou "égouts" recueillent les eaux usées, principalement d'origine domestique, et les acheminent vers les stations d'épuration (STEP). Le traitement des eaux usées est réalisé dans les STEP qui dégradent les polluants présents dans l'eau, pour ne restituer au milieu récepteur (exemple : cours d'eau) que les eaux dites "propres" (mais non potables) et compatibles avec l'écosystème dans lequel elles sont rejetées.
- *non collectif (ANC)* : l'assainissement non collectif, aussi appelé assainissement autonome ou individuel, constitue la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Elles doivent en conséquence traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu récepteur (sol ou milieu superficiel). Les installations d'ANC doivent permettre de traiter l'ensemble des eaux usées d'une habitation : eaux vannes (eaux des toilettes) et eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...).

Les communes ont la responsabilité sur leur territoire de l'assainissement collectif et du contrôle de l'assainissement non collectif. Toutefois, les installations autonomes sont contrôlées par un service particulier et public : le SPANC.

Rappelons que l'article L.2224 du Code Général des Collectivités Territoriales (modifié par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006) impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Enfin, les installations d'assainissement les plus importantes sont soumises à la police de l'eau en application du Code de l'Environnement en ce qui concerne les rejets d'origine domestique. Les rejets industriels et agricoles sont réglementés dans le cadre de la police des installations classées.

### b) L'assainissement individuel

Source : RPQS Assainissement Non Collectif 2017 et mise à jour en septembre 2021

La commune d'Espiet n'est raccordée à aucune station d'épuration. Le traitement des eaux résiduaires urbaines s'effectue donc par le biais de dispositifs autonomes.

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en septembre 2003.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et les communes ont pour obligation de contrôler ces systèmes d'assainissement sur leur territoire. Cette mission de contrôle est assurée par les SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

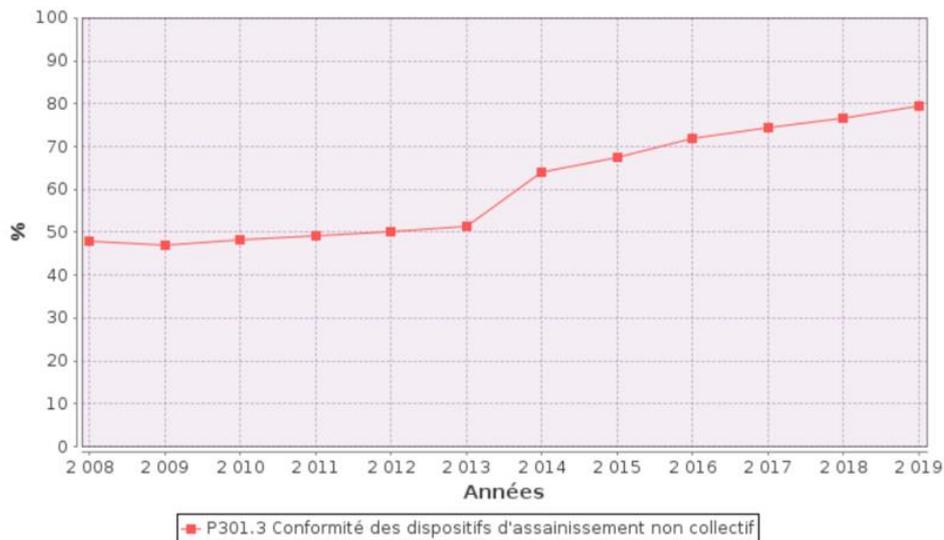
Le SPANC du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de la Région d'Arveyres a été créé le 01 janvier 2006 (conformément à la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992). Son mode de gestion s'articule autour d'une régie directe pour le contrôle des installations neuves et d'une régie avec prestation de service (le choix du prestataire n'a pas été arrêté) pour les installations existantes. La commune d'Espiet a délégué sa compétence en ANC au SIAEPA d'Arveyres.

Au 31 décembre 2017, la commune d'Espiet disposait de 303 habitations non raccordées à l'assainissement collectif, pour environ 782 habitants (source : SPANC).

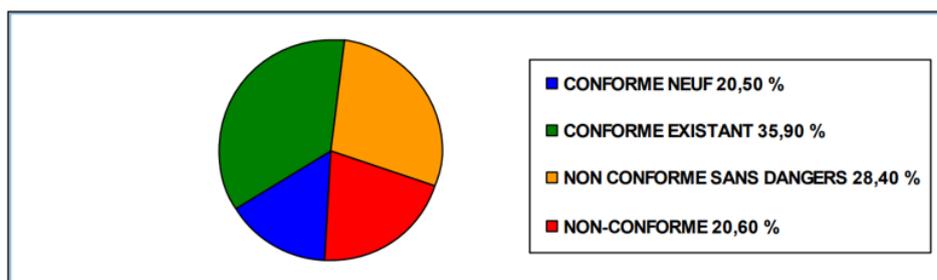
Sur l'ensemble du SPANC, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 79,4% en 2019, contre 76,5% en 2018 et 74,4% en 2017. **Le taux de conformité progresse ainsi notablement.** Le nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service SPANC est de 4 650 au 31/12/2019.

COMMUNE	NUMERO INSEE	CONTROLES REALISES JUGES CONFORMES			CONTROLES REALISES JUGES NON CONFORMES SANS DANGERS (B)	NOMBRE TOTAL D'INSTALLATIONS CONTROLEES (D)
		NEUF		EXISTANT (C2)		
		TOTAL	REEL (C1)			
ESPIET	33157	80	47	143	69	318

Conformité des dispositifs d'assainissement non collectif sur Espiet au 31/12/2019 (source : Syndicat d'Arveyres)



**Bilan graphique sur le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif**



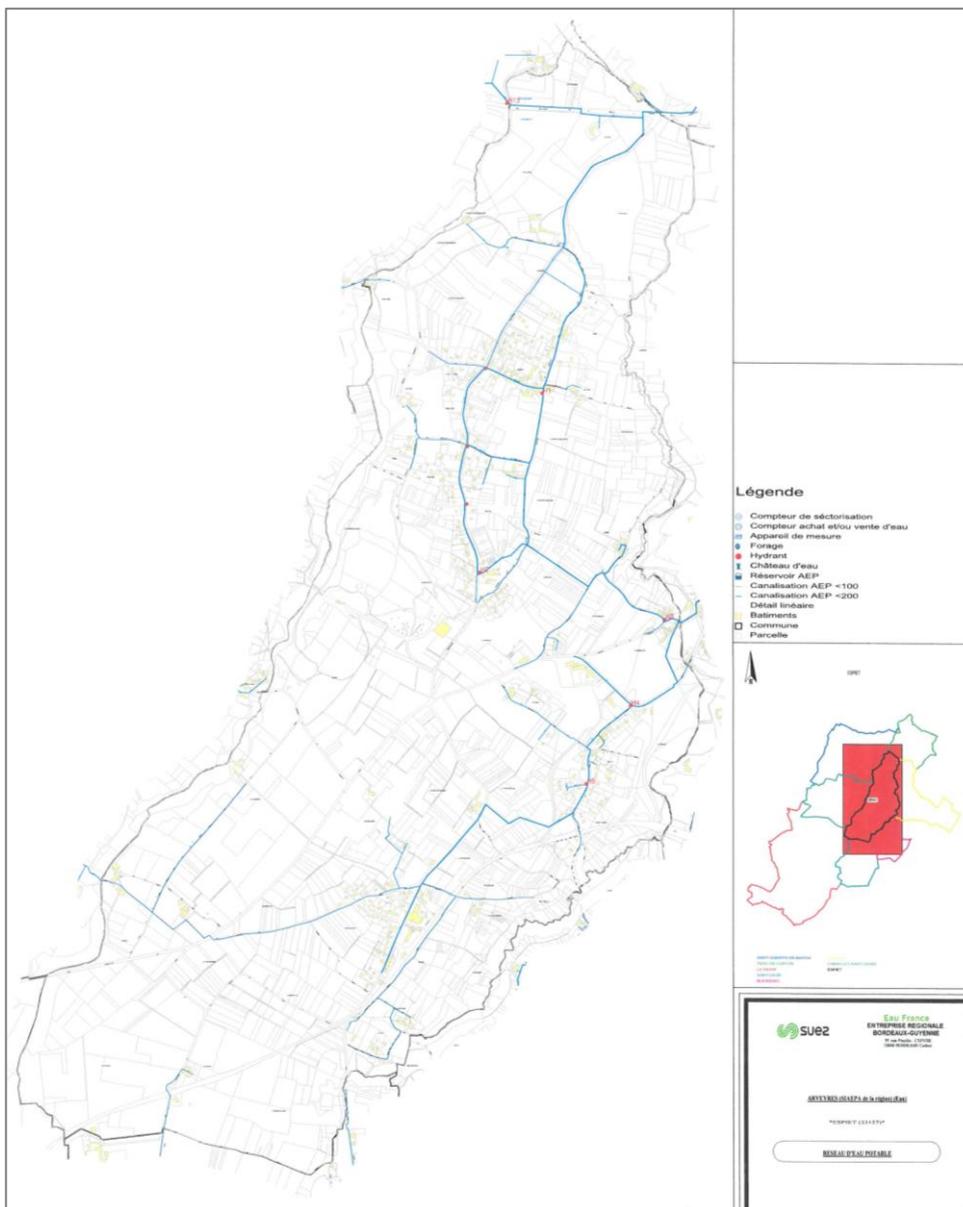
## 6.7. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

### a) Organisation de la ressource AEP

La gestion de l'eau potable sur le territoire d'Espiet est liée au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Région d'Arveyres.

Treize communes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Libournais (Arveyres, Cadarsac, Camiac et Saint Denis, Daignac, Dardenac, **Espiet**, Génissac, Izon, Moulon, Nérigean, Saint Germain du Puch, Saint Quentin de Baron, Tizac de Curton et Vayres) et 5 autres communes (Baron, Camiac et Saint Denis, Grézillac, Guillac et Lugaigac) se sont regroupées au fil des années pour former le SIAEPA de la Région d'Arveyres en déléguant leur compétence de gestion d'eau potable à cette intercommunalité. Cette entité a la responsabilité d'assurer la distribution de l'eau potable à l'ensemble des usagers concernés.

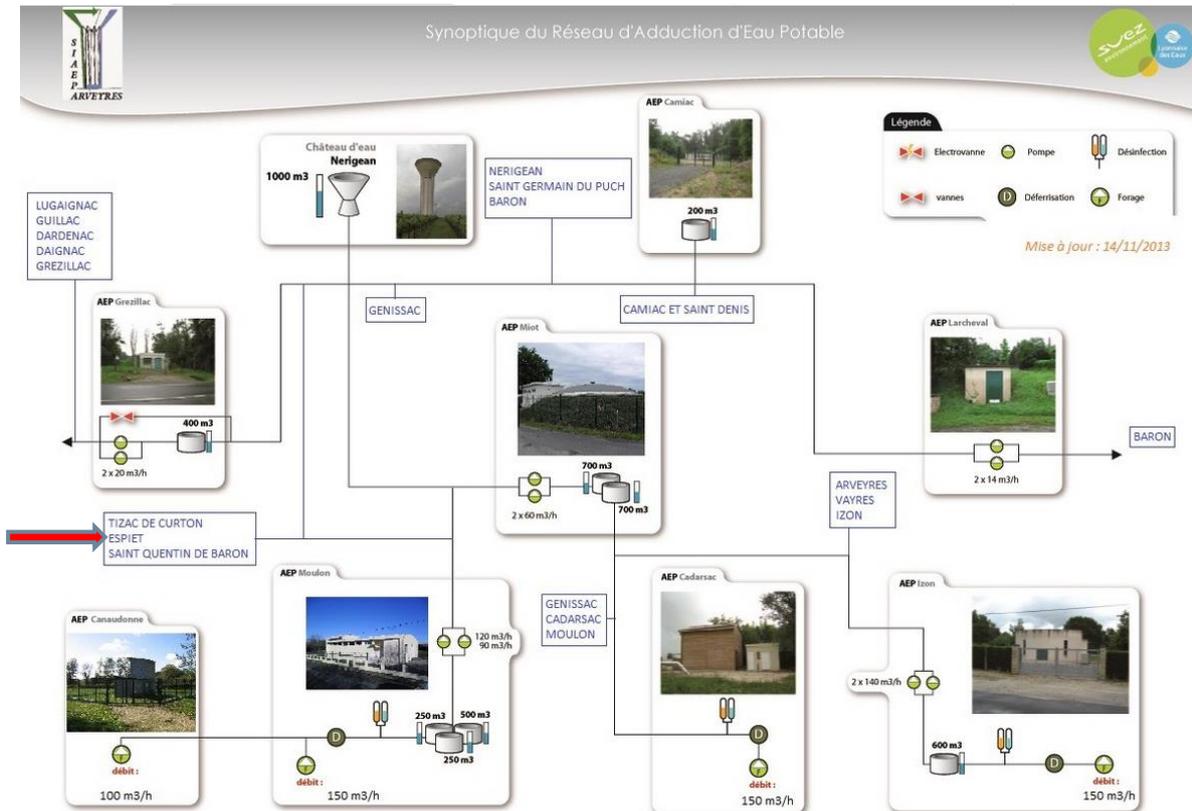
Pour remplir cette mission, le SIAEPA de la Région d'Arveyres a confié jusqu'au 31 décembre 2026 à une société privée – SUEZ Eau France -, la gestion du service d'eau potable contractuellement sous la forme d'une régie intéressée (délégation de service public).



## b) Bilan autour de la ressource AEP

Sources : RPQS 2018 du SIAEPA d'Arveyres, puis mise à jour avec les données 2020 ; site internet du SIAEPA d'Arveyres ; SCOT du Grand Libournais

Le SIAEPA d'Arveyres assure l'alimentation en eau potable à partir de prélèvements effectués via 4 forages profonds (275 à 283 m), qui captent la nappe de l'Eocène. Ces 4 forages en service sont situés sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.



Réseau d'adduction en eau potable du SIAEPA d'Arveyres (source : SIAEPA d'Arveyres)

En 2020, le SIAEPA d'Arveyres compte 11 448 abonnés, dont 319 sur la commune d'Espiet (2,8% du nombre total d'abonnés). L'augmentation du nombre d'abonnés à l'échelle du Syndicat est constante et régulière (avec une moyenne annuelle de 1,64 % sur la période 2010-2020).

Les volumes annuels autorisés pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m<sup>3</sup>**.

Forage	Localisation	Prélèvements		
		en m <sup>3</sup> /h	en m <sup>3</sup> /j	en m <sup>3</sup> /an
Les Bouins	IZON	150	1 500	550 000
L'Oustalot	MOULON	30	600	195 000
Canaudonne	GENISSAC	100	2 000	730 000
Grand Barrail	CADARSAC	150	3 000	1 095 000

<b>Volume annuel autorisé en m<sup>3</sup></b>	<b>1 920 000</b>
--	------------------

Volumes prélevables autorisés

Le tableau suivant donne la répartition des volumes prélevés et produits par source pour les derniers exercices (année civile). Il est à signaler que depuis 2012, le Régisseur présente les volumes sur une année civile de 365 jours.

En 2019, le forage Canaudonne (Genissac) était en réfection et n'a que peu prélevé. En 2020, celui-ci a été remis en service.

Volumes prélevés et produits (m3)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variation N/N-1
Forage Oustalot Moulon	277 194	473 196	439 805	360 243	465 429	619 278	473 555	-23,5%
Forage Canaudonne Genissac	257 344	237 777	314 448	287 004	280 139	7 868	264 642	3263,5%
Forage Grand Barail Cadarsac	671 064	622 420	605 679	616 910	610 948	756 128	764 546	1,1%
Forage Bouins Izon	521 064	539 053	598 039	675 267	651 199	671 464	670 069	-0,2%
<b>Total volumes prélevés</b>	<b>1 726 666</b>	<b>1 872 446</b>	<b>1 957 971</b>	<b>1 939 424</b>	<b>2 007 715</b>	<b>2 054 738</b>	<b>2 172 812</b>	<b>5,7%</b>
Volumes produits Cadarsac	662 170	602 133	556 022	594 680	588 311	743 407	748 631	0,7%
Volumes produits Génissac	0	0	0	0	0	0	0	
Volumes produits Izon	521 817	541 205	602 537	681 550	650 556	669 610	680 645	1,6%
Volumes produits Moulon	525 830	682 707	746 654	642 877	744 768	616 840	734 956	19,1%
<b>Total volumes produits</b>	<b>1 709 817</b>	<b>1 826 045</b>	<b>1 905 213</b>	<b>1 919 107</b>	<b>1 983 635</b>	<b>2 029 857</b>	<b>2 164 232</b>	<b>6,6%</b>

*Evolution des volumes prélevés et produits (source : RPQS 2020)*

En 2020, les volumes produits furent de 2 164 232 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de +6,6% par rapport à 2019. Cette augmentation s'explique notamment par l'impact de la crise sanitaire liée au COVID-19, et plus particulièrement la période de confinement au printemps 2020 qui a quelque peu modifié les usages.

**Depuis 2016, les volumes prélevés à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres sont supérieurs au volume maximum prélevable défini pour ce même syndicat.**

En 2020, les volumes importés et exportés sont très faibles au regard des volumes totaux mis en distribution, avec respectivement 4 617 m<sup>3</sup> et 3 208 m<sup>3</sup>.

Cette même année, la consommation unitaire par abonné et par an est de 124 m<sup>3</sup>/an/abonné, soit une consommation conforme à la moyenne de 120 m<sup>3</sup> prise par les Agences de l'Eau en comparaison.

Le linéaire de réseau d'eau potable (hors branchements) est de 456,4 km en 2020. Le rendement du réseau de distribution est de 72,04% contre 71,98% en 2019. Le rendement des réseaux augmente progressivement depuis 2017.

	2017	2018	2019	2020	2020/2019
rendement de réseau de distribution	69,85%	71,39%	71,98%	72,04%	0,1%

*Source : RPQS AEP 2020*

En 2020, 605 501 m<sup>3</sup> d'eau potable ont été perdus sur les réseaux de distribution à l'échelle du Syndicat, contre 566 404 m<sup>3</sup> en 2019 : ce delta correspond à la consommation annuelle d'environ 714 habitants (en considérant une consommation moyenne journalière de 150 m<sup>3</sup>/j).

**Ces éléments mettent en évidence l'absence de capacité résiduelle dans la production d'eau potable à l'échelle du Syndicat. La ressource est donc ici un facteur particulièrement limitant dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, d'autant plus que les prélèvements s'effectuent dans l'Eocène (déficient selon le SAGE Nappes Profondes). Pour rappel, le SCOT du Grand Libournais a notamment défini les prescriptions suivantes (source : DOO du SCOT, page 43) :**

Les documents d'urbanisme locaux devront justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. A ce titre, ils devront estimer l'impact de l'évolution démographique sur la ressource en eau, sur la base d'hypothèses, ceci afin de permettre un suivi dans le temps des prélèvements. Cette justification tiendra compte des développements limitrophes.

Dans les zones amenées à connaître une insuffisance de la ressource, les documents d'urbanisme locaux devront limiter leur horizon de développement à une dizaine d'années au maximum, afin d'assurer la mise en place de ressources de substitution.

### c) Programme d'actions et de travaux autour de la ressource AE

Source : SIAEPA de la Région d'Arveyres

Le Syndicat de la Région d'Arveyres est engagé dans un programme d'actions visant à limiter les pressions exercées sur la ressource en eau potable.

#### Renouvellement des réseaux

En 2020, ce sont 629 ml de canalisations qui ont été remplacés (contre 1 265 ml en 2019 et 5 364 ml en 2018). Le taux moyen de renouvellement des réseaux est de 0,53% en 2020.

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé pour les années 2021, 2022 et 2023 à maintenir le taux de renouvellement à 0,5 %.

Notons également qu'en 2020, 1,57 km de réseau ont été auscultés permettant la détection et la réparation de 26 fuites (en forte augmentation par rapport à 2019).

La recherche des fuites			
Désignation	2019	2020	N/N-1 (%)
fuite sur réseau distribution (suite à recherche de fuite)	-	26	0,0%
Linéaire de réseau ausculté (ml)	44 482	156 914	252,8%

Source : RPQS 2020 du Syndicat de la Région d'Arveyres

En complément et suite au diagnostic d'eau potable achevé au mois de décembre 2010, un plan d'actions comprenant une sectorisation du réseau (10 secteurs) et des campagnes régulières de recherches de fuite ont déjà permis d'améliorer le rendement.

#### La sectorisation

Très tôt (2006) et parallèlement à l'étude diagnostic, une sectorisation (9 secteurs) a été mise en place sur le territoire du SIAEPA de la Région d'Arveyres. En complément de cette sectorisation initiale, en 2009 et en 2020, deux découpages supplémentaires ont été établis (12 secteurs).

La sectorisation du réseau d'eau potable du SIAEPA de la Région d'Arveyres a permis d'affiner la connaissance du patrimoine. Les évolutions du réseau (détérioration, dégradation, altération, ...) sont plus facilement appréhendées permettant ainsi d'optimiser son fonctionnement. Au quotidien, son suivi bonifie l'exploitation. A plus long terme, il permet également de planifier et d'anticiper les futurs investissements.

#### Déploiement de la télérelève pour permettre une meilleure maîtrise des consommations auprès des usagers

Outre la sensibilisation des usagers (ex : plaquettes d'information), le SIAEPA de la Région d'Arveyres va déployer sur 3 ans la télérelève sur l'ensemble de ses compteurs d'eau pour apporter un service supplémentaire

à ses usagers permettant de limiter au mieux les fuites en quantité et en volume. Ces volumes « non perdus » à terme pourront ainsi être utilisés en vue de satisfaire les besoins liés à l'évolution de notre territoire.

- **La maîtrise des surconsommations en domaine privé apparaît comme l'un des enjeux majeurs de la préservation de la ressource en eau.**

## Possibilités de substitution de ressources

### a. Recherche d'une ressource de substitution dans les alluvions de la Dordogne

Dans le cadre de l'autorisation délivrée pour la réalisation du forage de substitution de l'Oustalot à Moulon, le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé dans une démarche de recherche d'une ressource de substitution afin de rationaliser les prélèvements dans la nappe de l'éocène.

Une solution de substitution locale de capacité limitée, à proximité du forage de Grand Barrail à Cadarsac, est envisageable compte-tenu du ratio investissement/volume substitué. Les investigations sur ce projet doivent toutefois être approfondies pour conforter notamment la faisabilité technicoéconomique de ce type d'équipement, afin d'envisager sa mise en œuvre à l'horizon 2022.

### b. Puits / forages ou système de récupération des eaux pluviales

Au sein de son programme pluriannuel d'actions, le SIAEPA de la Région d'Arveyres prévoit une sensibilisation des communes aux économies d'eau. Cette sensibilisation porte sur l'utilisation de ressources de substitution consistant à utiliser des systèmes de récupération des eaux pluviales ou à réaliser un puits ou un forage captant un aquifère des alluvions de la Dordogne.

Dans cet esprit, la commune de Vayres dispose d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 30 m<sup>3</sup>, utilisée pour l'arrosage des aires de sport. Les communes d'Arveyres et Génissac ont mises en œuvre, pour l'arrosage des espaces verts et des stades, des puits captant les alluvions de la rivière. L'économie d'eau générée par ces ouvrages déjà existant (exploitant une ressource beaucoup moins "sensible") serait de 6 000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Quatre autres communes – Izon, Saint-Germain-du-Puch, Saint Quentin de Baron et Vayres – souhaitent également engager cette démarche.

Une action envers les professionnels identifiés comme « gros consommateurs » doit être engagée pour déterminer les substitutions potentielles envisageables à leur niveau.

## Travaux sur l'eau potable réalisés en 2020, et projetés en 2021, 2022 et 2023

Les tableaux suivants présentent les travaux réalisés et envisagés par le SIAEPA de la Région d'Arveyres pour ce qui relève de la ressource en eau potable (source : Syndicat).

### Travaux sur l'eau potable réalisés en 2020

ANNEE 2020							
Secteur	Commune	Adresse	Linéaire (ML)	Diamètre (MM)	Matériau	Montant (€ H.T)	Observations
1-1	IZON	LD Uchamp	275	160	FONTE	150 000	Extension de canalisation
			24	110	PVC		
			185	90			
			500	63			
2	ARVEYRES	RD 2089 - Giratoire	160	200	FONTE	91 000	Déplacement/Renouvellement de canalisation et de branchements
			6	160	PVC		
			6	160			
			6	110			
			12	90			
5-1	SAINT QUENTIN DE BARON	Château de Sours	442	160	PVC	122 000	Renouvellement de canalisation
			6	110			
			3	40			
<b>TOTAL</b>			<b>1 625</b>		<b>TOTAL</b>	<b>363 000</b>	

### Travaux sur l'eau potable projetés en 2021, 2022 et 2023

ANNEES 2021, 2022 et 2023								
Secteur	Commune	Adresse	Linéaire (ML)	Diamètre (MM)	Matériau	Montant (€ H.T)	Observations	
2	ARVEYRES	Lieu-dit Sambosse	410	200	FONTE	240 000	Renouvellement de canalisation	
			530	63	PVC			
3	GENISSAC	Route de Moulon	2 515	160	FONTE	650 000		
			100	110	PVC			
			100	90				
			100	63				
3	GENISSAC	Lieu-dit Moulin du Sud	1 015	250	FONTE	325 000		
9-1	GREZILLAC	Pont de Lissandre	680	160	FONTE	210 000		
	CADARSAC	Grand Barrail				700 000		Forage de Substitution
ENSEMBLE DU TERRITOIRE						500 000		Télérelève
<b>TOTAL</b>			<b>5 450</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2 625 000</b>		

#### d) Qualité de l'eau distribuée

Source : Bilan 2018 de la qualité de l'eau sur l'unité de distribution « Arveyres » - ARS Nouvelle Aquitaine / mise à jour en 2021 avec les données 2020.

L'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat provient de 4 forages profonds (275 à 283m) captant la nappe de l'Eocène. L'eau subit un traitement de déferrisation et de chloration sur les stations d'Izon, Moulon et Cadarsac. Elle est ensuite distribuée sur les 18 communes du Syndicat. Les forages sont dotés de périmètres de protection.

L'ARS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Une synthèse est établie annuellement, qui prend en compte les résultats des 60 analyses bactériologiques et 62 analyses physico-chimiques réalisées sur l'eau distribuée. En cas de mauvais résultats, des mesures correctives sont demandées à l'exploitant et de nouvelles analyses sont réalisées.

<b>Bactériologie</b>	
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	100,00% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux normes.
<b>Nitrates</b>	
Éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Ne doit pas excéder 50 mg/l.	Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité réglementaire. Valeur maximale relevée : 0,40 mg/l
<b>Dureté</b>	
Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire. Elle s'exprime en Degré Français (°F).	Eau peu calcaire. Valeur moyenne : 17,63 °F.
<b>Fluorures</b>	
Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur de cet élément ne doit pas excéder 1,5 mg/l.	Valeur moyenne relevée : 0,77 mg/l.
<b>Pesticides</b>	
Sauf paramètres particuliers, la teneur ne doit pas excéder 0,1 µg/l par molécules individualisées.	La présence de pesticides n'a pas été détectée dans l'eau distribuée.

Les données ci-contre synthétisent le bilan effectué par l'ARS Nouvelle Aquitaine pour l'année 2018.

L'avis sanitaire global indiquent :

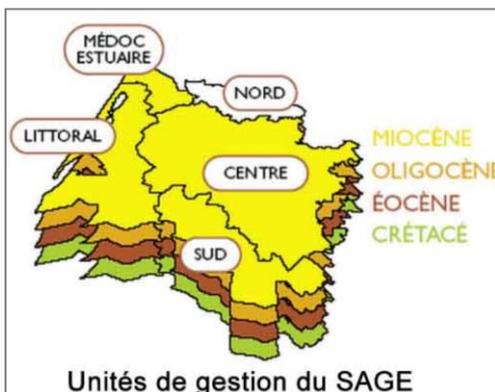
- Pour la bactériologie : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité ;
- Pour la physico-chimie : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité.

Source : ARS Nouvelle Aquitaine

En 2020, les données du bilan 2020 établi par l'ARS Nouvelle Aquitaine mettent en évidence que l'eau distribuée répond toujours aux normes de qualité requises pour ces deux paramètres.

### e) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Nappes Profondes »

Le territoire d'Espiet est concerné par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, élaboré par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013.



Le SAGE Nappes Profondes poursuit plusieurs objectifs :

- La gestion des nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, et du Crétacé ;
- Maîtriser la surexploitation à grande échelle des nappes de l'Eocène et du sommet du Crétacé supérieur ;
- Maîtriser la surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène ;
- Gérer l'alimentation en eau potable qui constitue, comme dit précédemment, le premier usage des nappes profondes de Gironde (85% des prélèvements).

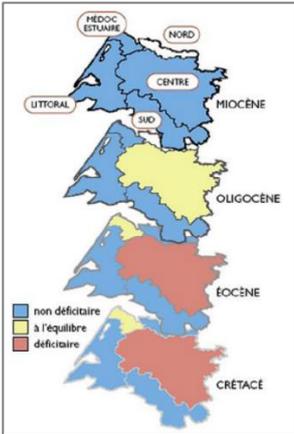
Source : SMEGREG

Ces objectifs ont pour traduction la mise en œuvre d'une politique à l'échelle départementale organisée donc autour de 4 enjeux majeurs :

- Améliorer la qualité des eaux souterraines dans l'objectif d'atteinte du bon état des eaux ;
- Gérer les prélèvements et les ouvrages ;
- Économiser l'eau ;
- Identifier et mettre en œuvre des ressources de substitution.

Notons que la commune d'Espiet ainsi que les communes dotées des ouvrages captants, se situent dans l'unité de gestion du SAGE « Centre », qui se caractérise, selon le SAGE Nappes Profondes, par :

- Ressource du Miocène : non déficitaire ;



- Ressource de l’Oligocène : à l’équilibre ;
- Ressource de l’Eocène : déficitaire ;
- Ressource du Campano-Maastrichtien : déficitaire.

Les forages « Oustalot », « Canaudonne », « Grand Barail » et « Bouins » alimentant le SIAEPA de la Région d’Arveyres, captent les eaux brutes dans l’Eocène, qui est donc identifié comme déficitaire dans le SAGE Nappes Profondes.

Etat des nappes profondes en fonction des différentes unités de gestion (source : SMEGREG)

## 6.8. EAUX DE BAINADE

Source : site des Eaux de baignade – Ministère de la Santé



Le lac situé à l’Ouest de la commune d’Espiet (ancienne carrière) fait aujourd’hui l’objet d’une valorisation touristique et récréative : durant les mois de juillet et août, le site des Terres Blanches constitue un lieu de baignade apprécié à l’échelle locale (notamment). Celui-ci fait l’objet d’un suivi pour s’assurer de la bonne qualité des eaux de baignade (contrôle sanitaire).

Le lac d’Espiet : site de baignade à l’échelle locale (source : METROPOLIS)

Sur la période 2019-2021, le site des Terres Blanches montre des eaux de bonne qualité, notamment sur les paramètres obligatoires (Streptocoque fécaux /100 ml et E. Coli /100 ml), dont les résultats sont toujours inférieurs à la valeur limite « bon/moyen »<sup>11</sup>. Précisons également l’absence d’huiles minérales et de substances tensio-actives/mousse pour chaque prélèvement réalisé sur la période 2019-2021.

Résultats des prélèvements de l'année 2019						
20/06/2019 Bon	02/07/2019 Bon	09/07/2019 Bon	16/07/2019 Bon	23/07/2019 Bon	20/08/2019 Bon	27/08/2019 Bon
Résultats des prélèvements de l'année 2020						
29/06/2020 Bon	21/07/2020 Bon	11/08/2020 Bon	25/08/2020 Bon			
Résultats des prélèvements de l'année 2021						
14/06/2021 Bon	06/07/2021 Bon	20/07/2021 Bon	03/08/2021 Bon	17/08/2021 Bon	24/08/2021 Bon	

Qualité des eaux de baignade sur le site de Terres Blanches sur les saisons 2019 à 2021 (source : site des Eaux de baignade - Ministère de la Santé)

Bon résultat ■  
 Résultat moyen ■  
 Mauvais résultat ■

<sup>11</sup> Limite fixée à 100 pour les paramètres « streptocoques fécaux /100 ml » et « E. Coli /100 ml ».

## **7. EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL : EN ATTENDANT LE FUTUR SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES**

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine ; BRGM

La diversité géologique du sol est une richesse des territoires qu'il est important de préserver et valoriser. A cet effet, la loi du 4 janvier 1993, relative aux carrières, a imposé qu'un schéma départemental des carrières (SDC) soit élaboré et mis en œuvre dans chaque département français. Les procédures en ont été précisées dans l'article R.515-2 à R.515-7 du Code de l'Environnement.

Les schémas des carrières définissent les conditions générales d'implantation des carrières dans les départements. Ils doivent prendre en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières. Les autorisations d'exploitation de carrières doivent être compatibles avec ces schémas.

Le Schéma Départemental des Carrières de Gironde (SDC 33), qui définit ainsi les orientations en la matière, est un document ancien : il a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 31 mars 2003.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « ALUR », appelle à l'élaboration des Schémas Régionaux des Carrières (SRC). Ils remplaceront les schémas départementaux. Le SRC Nouvelle Aquitaine est en cours d'élaboration.

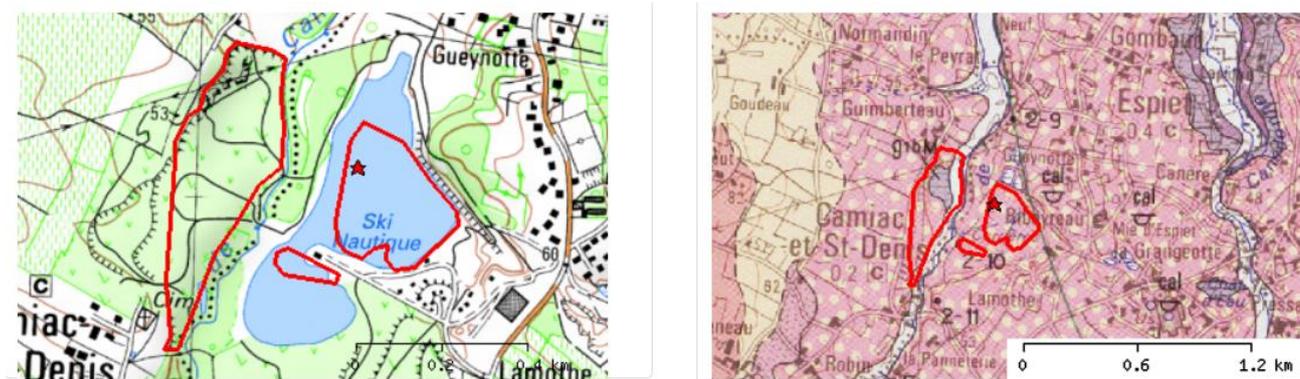
La carte en page suivante met en évidence les principales ressources minérales sur le département. Elle est extraite de la carte des ressources et des carrières actives de Nouvelle-Aquitaine, document mis en consultation dans le cadre du futur SRC NA (diffusée par la DREAL NA en juillet 2018). Les grands types de ressources primaires qui caractérisent le secteur d'Espiet sont les roches sédimentaires carbonatées.

Si aucune carrière n'est active sur la commune aujourd'hui, plusieurs sites d'extraction fermés (dernier exploitant : CALCIA) restent néanmoins répertoriés (source : *Minéralinfo – BRGM*) :

- Les Terres Blanches : cette ancienne carrière à ciel ouvert exploitait du calcaire. Le site accueille aujourd'hui la base de loisirs nautiques, et fait l'objet d'une gestion privée.
- Les sites de Chauveau et Ribeyreau.



Localisation d'ensemble des anciens sites d'extraction (source : Minéralinfo - BRGM)



Ancien site des Terres Blanches (source : Minéralinfo - BRGM)



Ancien site de Ribeyreau et Chauveau (source : Minéralinfo - BRGM)

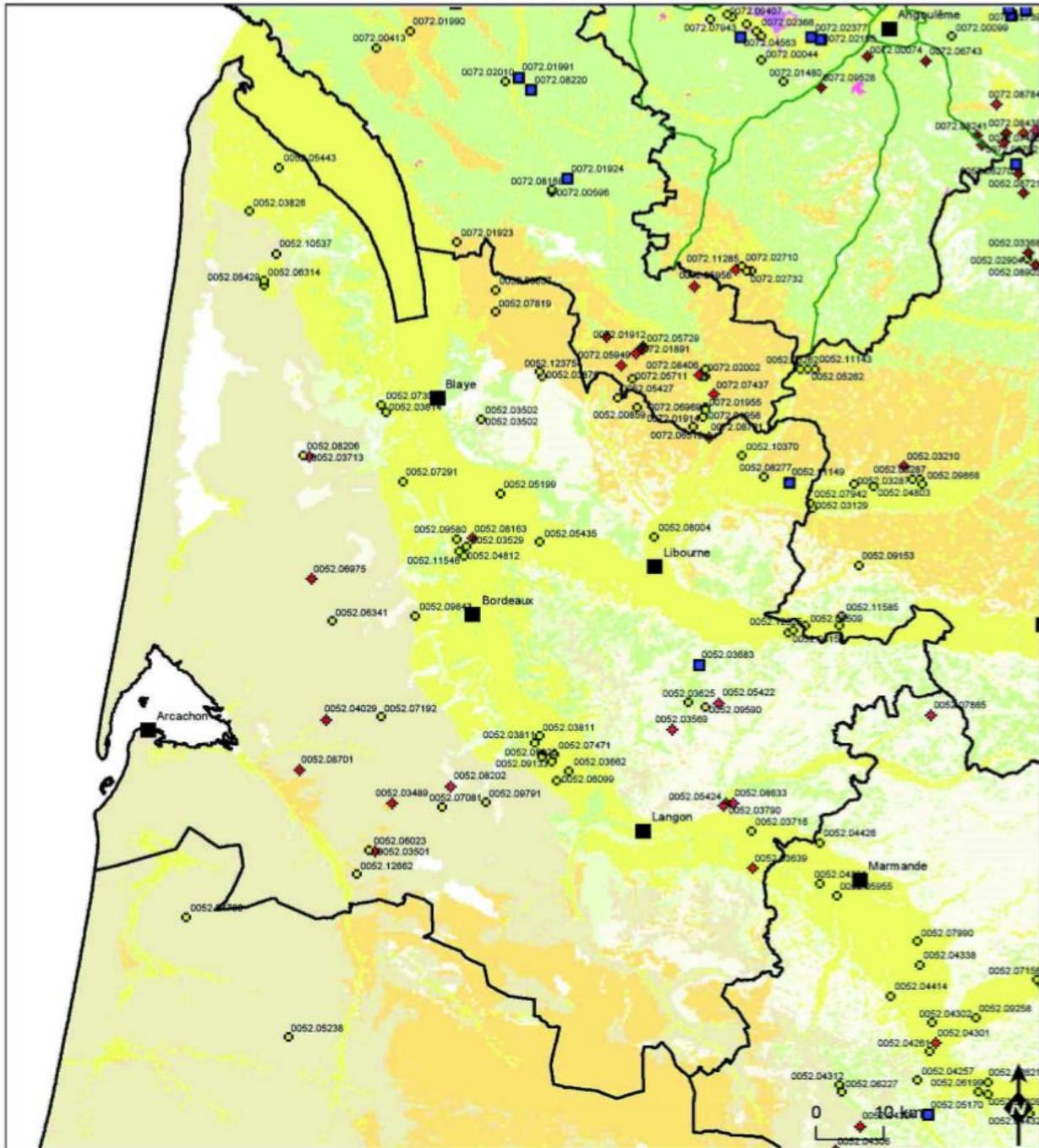


# Schéma des carrières de Nouvelle-Aquitaine

## Carte des carrières actives



GIRONDE



**Grands types  
Ressources primaires (annexe 7)**

- Argiles
- Formations évaporitiques
- Roches d'altération

- Roches et minéraux spécifiques
- Roches métamorphiques
- Roches plutoniques
- Roches sédimentaires carbonatées
- Roches sédimentaires détritiques
- Roches volcaniques
- Sables et graviers alluvionnaires
- Sables siliceux ou extra-siliceux

**Type de Carrière**

- Granulats
- Roches ornementales
- Minéraux industriels

Source : BRGM ET IGN  
Édité le 12/07/2018

## 8. SYNTHESE ET ENJEUX SUR LES RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Une amélioration de la qualité écologique et chimique des eaux du Canaudonne sur ces dernières années</p> <p>Des masses d'eau souterraines captives (en tout ou partie) qui témoignent d'une bonne qualité chimique</p> <p>Un taux de conformité des dispositifs ANC proche de 80% et en amélioration sur ces dernières années</p> <p>Une eau de baignade de bonne qualité sur le site des Terres Blanches, et cela depuis plusieurs années</p> <p>Un programme de travaux pluriannuel établi par le Syndicat d'Arveyres pour une meilleure gestion des ressources en eau potable</p>	<p>Des masses d'eau souterraines captives (en tout ou partie) qui souffrent d'une surexploitation globalisée</p> <p>Une masse d'eau souterraine libre qui témoigne de pressions diffuses agricoles (notamment phytosanitaires)</p> <p>Une capacité résiduelle de mobilisation de la ressource en eau potable à l'échelle du Syndicat d'Arveyres nulle : la ressource en eau potable est un facteur limitant</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour définir un projet de développement urbain (et in fine démographique) qui tient compte de la problématique existante sur la ressource en eau potable</p> <p>Tirer partie des anciennes carrières pour promouvoir le développement des énergies renouvelables (ex : photovoltaïque)</p> <p>Le SAGE Nappes Profondes, dont l'application va contribuer progressivement à une meilleure gestion de la ressource AEP à l'échelle girondine</p> <p>Le SAGE Dordogne Atlantique, en cours d'élaboration</p>	<p>Ne pas tenir compte des problématiques de ressources AEP à l'échelle globale du syndicat d'Arveyres (et voir au-delà) et proposer un développement urbain non phasé dans le temps</p>
Les enjeux	
<p>Proposer un développement urbain et démographique compatible avec les enjeux relatifs à la ressource en eau potable, en densification et dans la continuité de l'existant</p> <p>Préserver les zones humides et les boisements, qui contribuent à la préservation de la qualité des eaux des cours d'eau</p> <p>Sensibiliser la population locale aux enjeux forts sur la ressource en eau potable, y compris dans le PLU</p>	

## 4. ENERGIE

# 1. UNE PRISE EN COMPTE DE PLUS EN PLUS FORTE DES PROBLEMATIQUES ENERGETIQUES

Dès la fin des années 1970, la réflexion sur les problèmes environnementaux n'était déjà plus cantonnée aux seuls cercles écologistes. Mais ce n'est qu'en 1992, lors du sommet de la Terre à Rio, qu'a été finalement reconnu la nécessité d'agir dans le cadre d'un "partenariat mondial". Après le temps de la prise de conscience, les états ont adopté plusieurs documents cadres à l'échelle internationale et nationale.

Le protocole de Kyoto, signé en 1997, marque le premier engagement politique collectif en faveur de la protection de l'environnement et pour la lutte contre le réchauffement climatique. Entré en vigueur en février 2005, il a été ratifié par 172 pays. Ainsi, en 2008, la Commission européenne a adopté le plan climat énergie que l'on peut résumer à l'objectif « 3 x 20 d'ici 2020 » :

- 20 % de réduction des consommations d'énergie,
- 20 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- 20 % d'énergies renouvelables (EnR) sur la totalité produite.

Le paquet climat-énergie ou "plan climat" de l'Union européenne est un plan d'action adopté le 23 janvier 2008 par la Commission européenne. Il a pour priorité de mettre en place une politique européenne commune de l'énergie plus soutenable et durable, et de lutter contre le changement climatique

Le Facteur 4 qualifie l'engagement pris en 2003 devant la scène internationale par le Chef de l'État et le Premier ministre de diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre d'ici 2050, afin de contenir le réchauffement climatique à un niveau d'élévation de 2 ° C.

A l'échelle de la France, les lois Grenelle 1 et 2, relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et à l'engagement national pour l'environnement, précisent les objectifs du territoire et les outils mis à disposition en matière d'environnement et de développement durable. Notamment, il vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre et en améliorer l'efficacité énergétique, par la construction de bâtiments « basse consommation » et à la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien par exemple.

Lancé en 2009, le Plan Bâtiment Grenelle découle du Grenelle de l'environnement et fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : favoriser la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Il a pour objectif de réduire de 38% la consommation globale en énergie.

L'année 2015 a marqué une nouvelle étape avec la loi pour « la transition énergétique pour la croissance verte », adoptée en août. La loi fixe ainsi les grands objectifs du nouveau modèle énergétique français.

En 2019, la loi Energie Climat est adoptée, portant l'objectif majeur de la neutralité carbone en 2050. Le texte voté inscrit dans la loi différentes mesures suivant 4 axes principaux (source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire) :

- Réduire la dépendance aux énergies fossiles, en rehaussant l'objectif de réduction de la consommation d'énergies fossiles à 40% d'ici 2030 (contre 30% aujourd'hui), qui passera notamment par la fin de la production d'électricité à partir du charbon à compter du 1er janvier 2022, confirmée dans la loi.
- Lutter contre les passoires thermiques. L'habitat représente un cinquième des émissions de gaz à effet de serre de la France : la rénovation thermique constitue un enjeu majeur de la lutte contre le réchauffement climatique. Pour en finir avec les passoires thermiques (logement dont la consommation énergétique relève des classes F et G) une série de mesures ont été prises pour accompagner les Français, notamment ceux aux revenus les plus modestes, dans cette démarche. L'objectif est de rénover toutes les passoires thermiques d'ici dix ans.

- Mettre en place de nouveaux outils de pilotage, gouvernance et évaluation de la politique climat au niveau national, afin de garantir l’atteinte des objectifs fixés.
- Mieux maîtriser le prix de l’énergie, en portant possiblement le plafond de l’Accès régulé à l’énergie nucléaire historique (ARENH), par décret, à 150 TWh au lieu de 100 TWh.
- Réduire la dépendance au nucléaire.

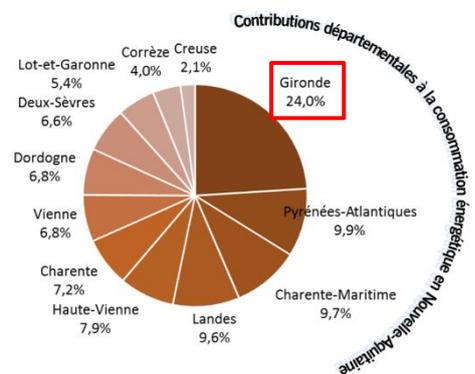
## 2. PROFIL ENERGETIQUE

### 2.1. CONSOMMATION ENERGETIQUE A L’ECHELLE DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Source : L’énergie en Gironde – Panorama en chiffres (sur les données 2016)

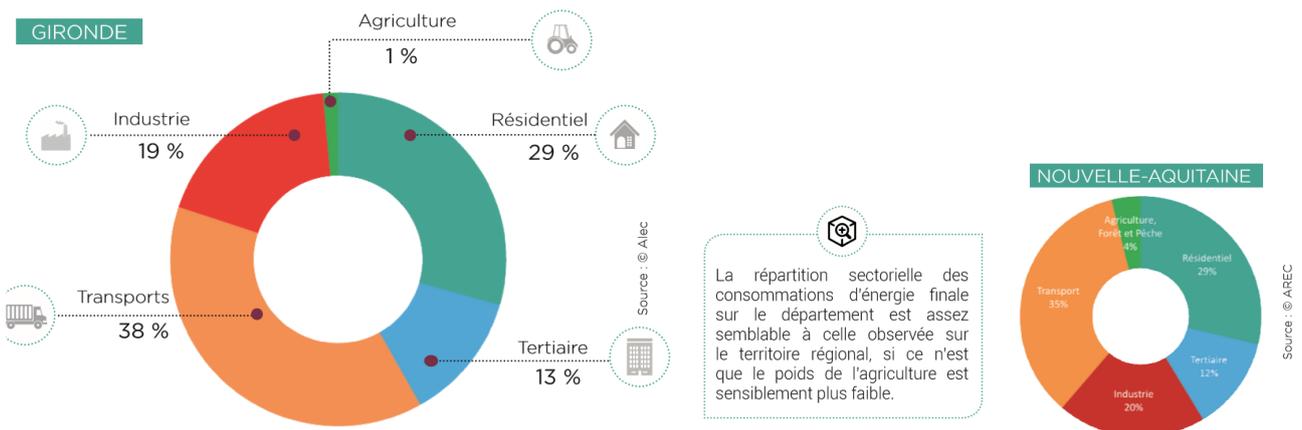
#### a) Consommation d’énergie finale

La consommation d’énergie finale correspond à l’énergie qui est consommée sous toutes ses formes (produits pétroliers, électricité, gaz naturel, énergies renouvelables...) par l’ensemble des utilisateurs du département, particuliers et acteurs économiques. Avec 41 300 GWh d’énergie consommée en 2016, la Gironde est le 1er département consommateur d’énergie en Nouvelle Aquitaine, et atteint 26,3 MWh par habitant (29,1 MWh/hab en région).



#### b) Consommation énergétique par secteur d’activité

L’habitat et le tertiaire représentent la majorité des consommations énergétiques (42 %), juste devant les transports (38 %), dont le transport routier constitue une très large majorité. Le secteur industriel pèse pour près de 20 % des consommations, tandis que la part de l’agriculture est très minoritaire (1%).



Répartition des consommations finales par secteur

La consommation du secteur des transports (déplacement de personnes et de marchandises) est induite par le trafic routier sur les axes situés autour de l’agglomération bordelaise ou permettant de la rejoindre (A10, A63, N10, N86, A62). Elle est en hausse de 7 % entre 2010 et 2016 en raison notamment de l’augmentation du trafic aérien de l’aéroport de Mérignac (qui a progressé de 60 % en nombre de passagers locaux).

Le parc résidentiel est majoritairement composé de maisons individuelles (63 %), mais avec une part de logements collectifs relativement importante (37 %) du fait du poids de la métropole bordelaise. On observe une légère hausse des consommations (+3 %) par rapport à 2010, mais moins prononcée que celles de la population et du nombre de logements (+8 %), pouvant s'expliquer entre autres par une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (rénovation thermique), ainsi que des appareils équipant les logements (chauffage, ECS, éclairage, électroménager, etc.).

Plus de 60 % de la consommation départementale d'énergie du secteur industriel provient des activités des industries du papier/carton et de la chimie minérale.

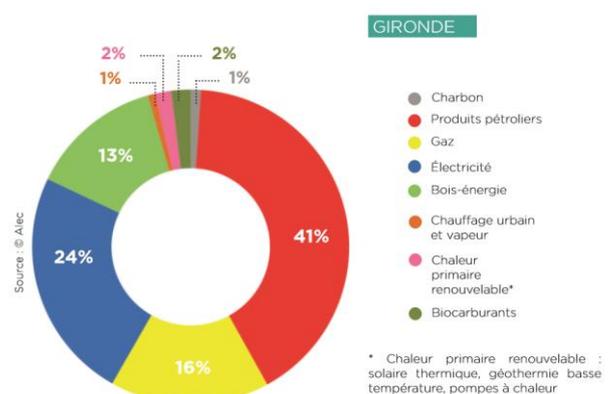
Une baisse des consommations sur le secteur tertiaire est observée (-3 %), semblant venir corréliser la tendance nationale observée sur le parc tertiaire depuis 2012.

### c) Consommation énergétique par énergie

Les combustibles fossiles (charbon, produits pétroliers, gaz naturel) représentent près de 60% de l'énergie finale consommée : transports, besoins thermiques des bâtiments et process industriels.

Le poids de l'électricité est significatif avec près du quart des consommations : usages spécifiques dans les bâtiments et l'industrie notamment, mais aussi chauffage électrique et ECS.

La part des énergies renouvelables dans les consommations est de 22 % (contre 15 % au niveau national), en intégrant la part renouvelable de l'électricité (convention nationale).



La consommation de bois sur le département est relativement importante : l'activité papetière compte pour près de la moitié de cette consommation (46 %).

Le mix énergétique reste globalement le même sur la période 2010-2016, avec toutefois certaines tendances notables :

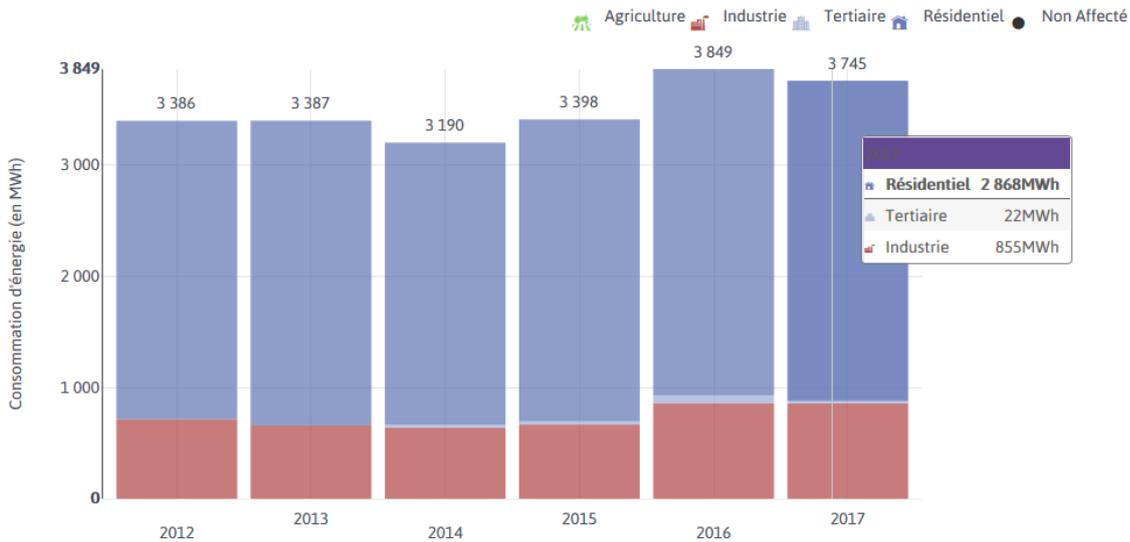
- +5 % de la consommation de produits pétroliers, en raison notamment de l'augmentation des trafics routier et aérien ;
- -11 % des consommations de gaz, principalement dans le bâtiment et l'industrie,
- +6 % des consommations d'électricité, notamment dans l'habitat et le tertiaire,
- +20 % des consommations d'EnR (développement du bois-énergie, des pompes à chaleur et des réseaux de chaleur, hausse de la part renouvelable de l'électricité).

## 2.2. ET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?

Source : ENEDIS (Consultation en décembre 2019 pour Open Data de 2017) ; INSEE ; AREC Nouvelle Aquitaine.

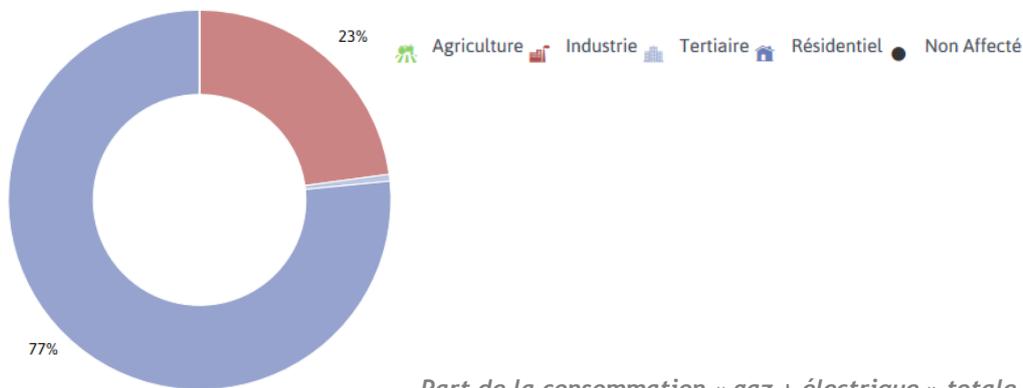
La commune n'a pas fait l'objet d'étude spécifique de type Plan Climat Air Energie Territoire permettant d'établir avec finesse son profil énergétique.

En revanche, l'étude des données mises à disposition par ENEDIS et l'AREC permet de disposer d'un état des lieux précis de la consommation gaz et électrique pour les territoires. Différents secteurs sont distingués : résidentiel, agriculture, industrie et tertiaire. Le graphique ci-après synthétise les données concernant l'année 2017.



Il convient de préciser les points suivants :

- Secteur résidentiel : il regroupe les sites de consommation résidentiels raccordés au réseau Enedis en basse tension (BT) de puissance souscrite ≤ 36 kVA.
- Secteurs d’activité : Les secteurs agriculture, tertiaire, industrie sont déduits des codes NAF des sites BT > 36 kVA et HTA. La correspondance entre les codes NAF niveau 2 (édition 2015) et secteur d’activité est faite par ENEDIS selon la répartition présentée en Annexe.



Part de la consommation « gaz + électrique » totale par secteur (données : AREC - ENEDIS)

En 2017, sur le territoire d’Espiet, la consommation totale d’électricité, tout poste confondu, fut de 3 745 MWh (pas de données sur le gaz).

La consommation totale « électricité » équivaut à 4,8 MWh par habitant du territoire (selon les données population INSEE 2016). Plus des 3/4 de la consommation totale du territoire est liée au secteur résidentiel, qui a pour corollaire notamment les consommations électriques liées au chauffage, à l’eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques... Le dernier quart est lié au secteur industriel, ce qui s’explique par la présence de la cave coopérative sur Sérigeau.

La thermosensibilité traduit ici l’impact des basses températures extérieures (notamment l’hiver), soit la variation de la température, en deçà d’un certain seuil de température. L’étude de la thermosensibilité vise donc à évaluer l’influence de la température sur la consommation d’énergie, sachant qu’une baisse de température d’un degré fait augmenter la consommation de 10 kWh (source : ENEDIS).

Sur le territoire d'Espiet, la température seuil pour la consommation électrique est celle de la station météo de Bordeaux : 16°C. Cette température correspond à la valeur de la température en dessous de laquelle s'observe un lien de dépendance linéaire entre consommation et température<sup>12</sup>. ENEDIS n'a pas fait d'estimation pour la commune d'Espiet, mais l'a fait en revanche pour le territoire de la CALL. L'organisme estime à 28% la part de la consommation électrique due aux usages thermosensibles dans le secteur résidentiel.

Notons également deux informations complémentaires pour le territoire (source : dossier complet INSEE de la commune, paru le 29/06/2020) :

- En 2017, le chauffage central individuel équipe 21,3% des résidences principales, contre 45,9% pour le chauffage individuel « tout électrique ». De plus, ce mode de chauffage est en progression par rapport aux données de 2012 (39,1%), la part du chauffage central individuel reste quant à elle stable.
- En 2017, 34% des ménages dispose d'une voiture et 63,1% de 2 voitures ou plus. D'une manière générale, le taux de motorisation reste stable sur le territoire (97,1%), mais la part des ménages disposant d'au moins 2 voitures a progressé de près de 9,7 points de pourcentage entre 2007 et 2017 (53,4% en 2007), démontrant ainsi la dépendance des habitants à la voiture individuelle.

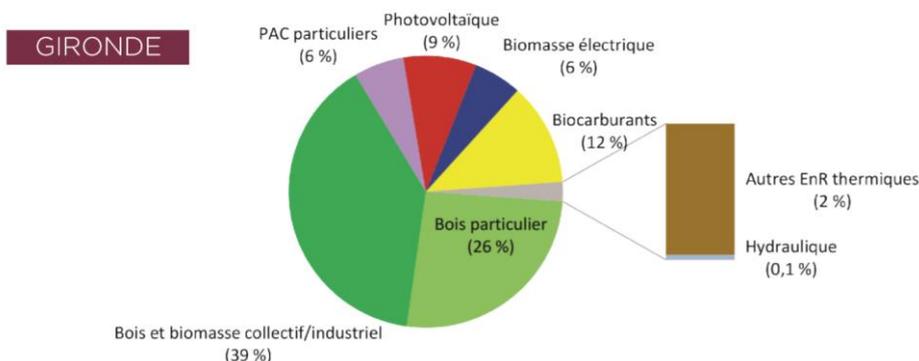
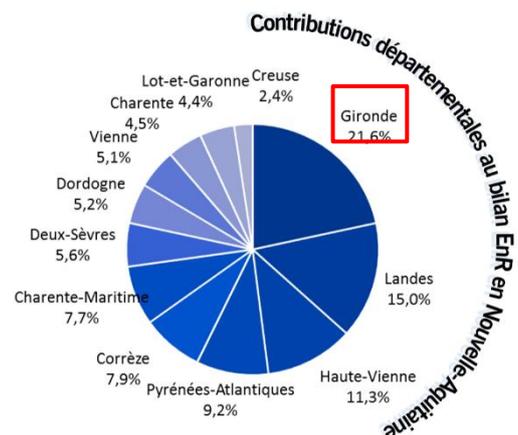
### 2.3. PRODUCTION ENERGETIQUE RENOUVELABLE SUR LE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Source : L'énergie en Gironde – édition 2018 – données 2016

La production d'EnR est exprimée en production réelle et les ratios production/consommation sont exprimés à partir de la production normalisée. Les énergies renouvelables en Gironde représentent 8780GWh en 2016. Il s'agit du **1<sup>er</sup> département contributeur** au bilan énergétique renouvelable de Nouvelle-Aquitaine.

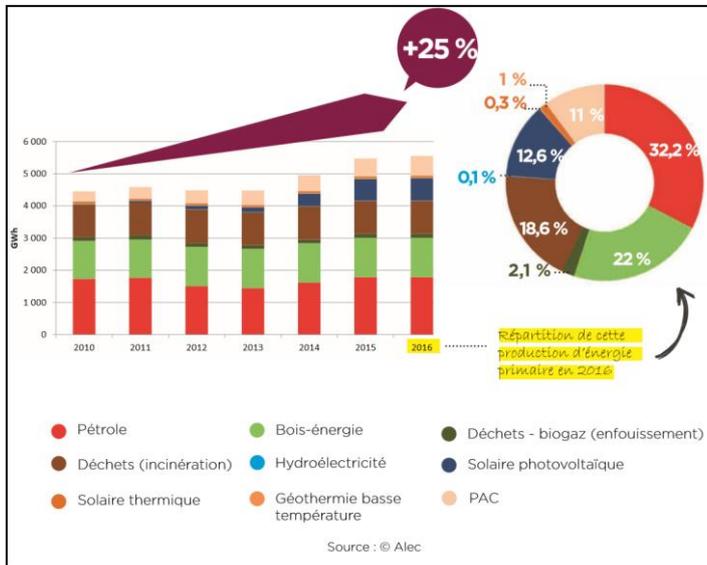
La part des énergies renouvelables girondines rapportée à la consommation d'énergie finale est de 21 % (23,1 % en Nouvelle-Aquitaine).

Les énergies renouvelables du département sont majoritairement dédiées à un usage thermique (75 %). La biomasse (bois bûche, bois automatique et sous-produits du bois, biogaz, biocarburants...) représente près de 85 % du bilan énergétique renouvelable. Le photovoltaïque, particulièrement développé en Gironde, atteint 9 % de la production totale contre 5 % en région et les pompes à chaleur avoisinent les 6 %.



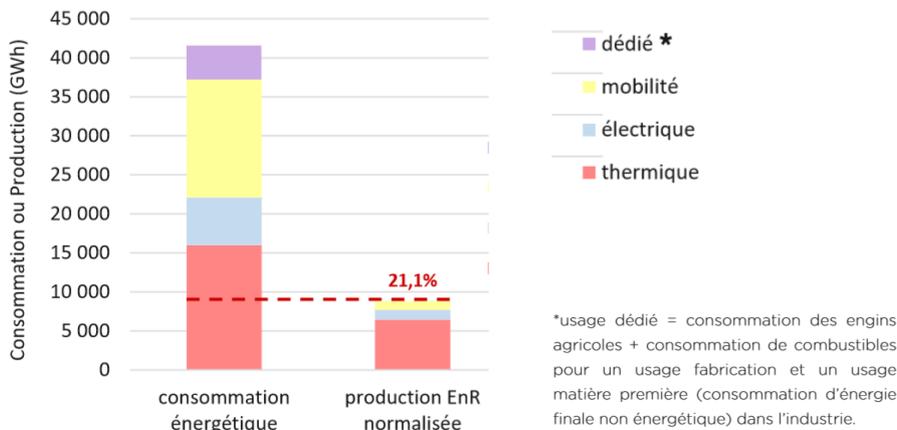
<sup>12</sup> L'observation des données de consommation et de température met en évidence qu'il existe une relation quasi linéaire entre la consommation et la température en dessous d'un certain seuil de température.

Les autres énergies renouvelables (hydroélectricité, solaire thermique, géothermie, valorisation énergétique des déchets, biogaz thermique) totalisent les 2 % restants du bilan, alors que l’hydroélectricité est par exemple beaucoup plus présente à l’échelle régionale (10%).



Evolution de la production d'énergie primaire entre 2010 et 2016 à l'échelle girondine (source : ALEC)

La dépendance aux énergies fossiles est encore très forte puisque la production énergétique renouvelable ne couvre respectivement que 40 %, 16 % et 7 % des besoins de chaleur, d'électricité et de mobilité.



## 2.4. ET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?

Source : ENEDIS (Consultation en décembre 2019 pour Open Data de 2017) ; données ENEDIS 2020 (mise à jour)

Sur le territoire d’Espiet, la filière de production électrique d’origine renouvelable est le solaire photovoltaïque. Il s’agit de l’unique source utilisée à ce jour.

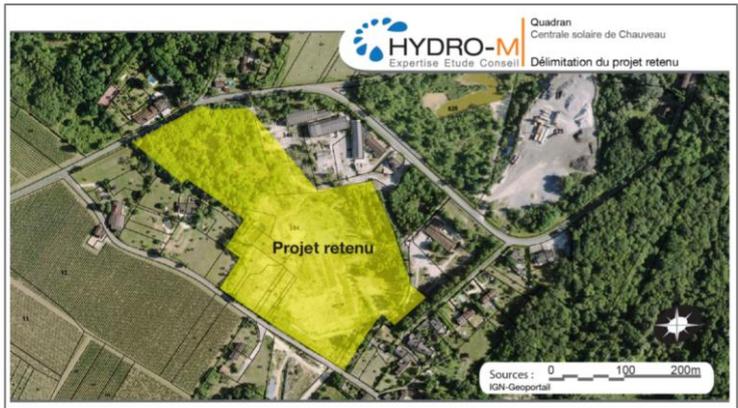
En 2017, ENEDIS recense :

- 13 sites de production photovoltaïque sur le domaine de tension BT<36 kVA, avec une production annuelle de 49,8 MWh.
- Sur le domaine de tension BT>36 kVA, un site de production est répertorié, avec une production annuelle de 258,5 MWh (dispositif en toiture au niveau d’un bâti situé à la base nautique / source : élus).

Notons qu'un parc photovoltaïque va prochainement être construit (permis de construire accordé) sur le site de l'ancienne carrière de calcaire (puis cimenterie jusqu'en 2012) :

- Puissance installée : 3,19 MWc ;
- Production attendue : 4 019 MWh/an.

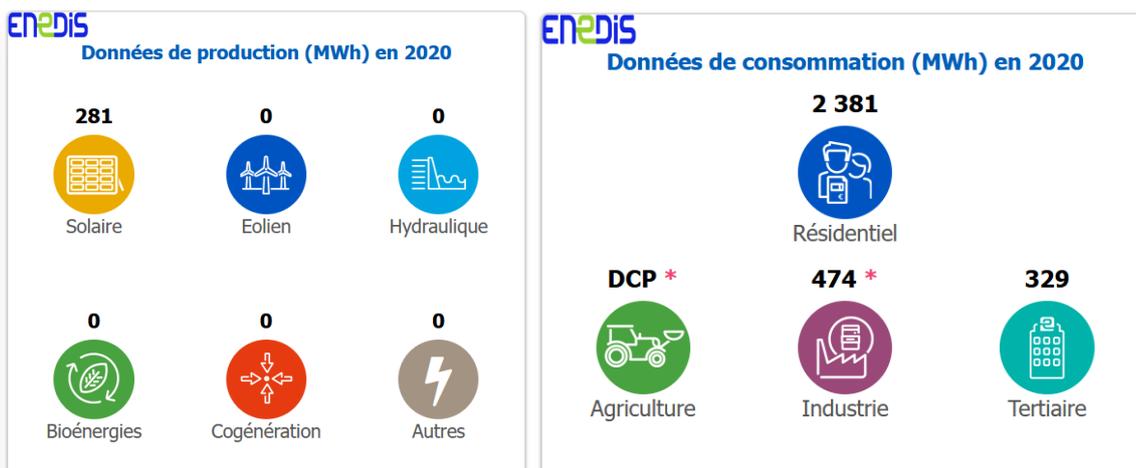
Localisation du futur parc photovoltaïque à Espiet  
 (source : étude d'impact associée)



Remarque : En 2022, le parc photovoltaïque est bien construit sur le site de l'ancienne carrière.



Notons qu'en 2020, les données d'ENEDIS mettent en évidence un ratio « production / consommation » d'électricité de 8,8% pour la commune d'Espiet (281 MWh produits et 3 183 MWh consommés).



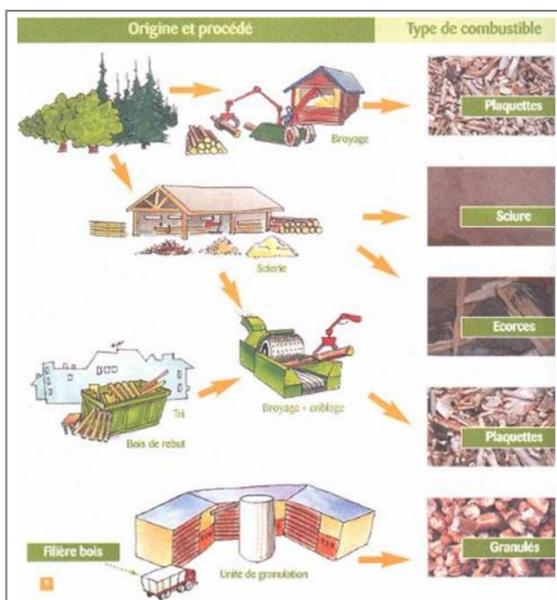
\*DCP : totaux partiels, certaines données BT ≤ 36 kVA non incluses pour protéger des Données à Caractère Personnel

Données ENEDIS 2020 (dernière année disponible)

## 2.5. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables peuvent fournir soit de l'électricité (exemple des panneaux solaires de type photovoltaïques, hydroélectricité) ou de la chaleur (panneaux solaires thermiques, bois-énergie, géothermie...). Sur le territoire d'Espiet, les sources énergétiques potentielles sont multiples.

### a) Le bois énergie



Le terme « bois-énergie » désigne l'énergie produite à partir de la dégradation du bois. Cette énergie est libérée lors de la combustion du bois, et est utilisée comme un mode de chauffage. Les sous-produits forestiers (branchages, petit bois) et industriels (écorce, sciure, copeaux) sont valorisés pour les puissances d'installation les plus faibles, sous différentes formes : les bûches, les granulés de bois (produits par compression et agglomération de sciure) et les plaquettes (issues par déchetage d'arbres, de branches et de sous-produits de l'industrie du bois).

Différents combustibles pour une même filière (source : Biomasse TPE)

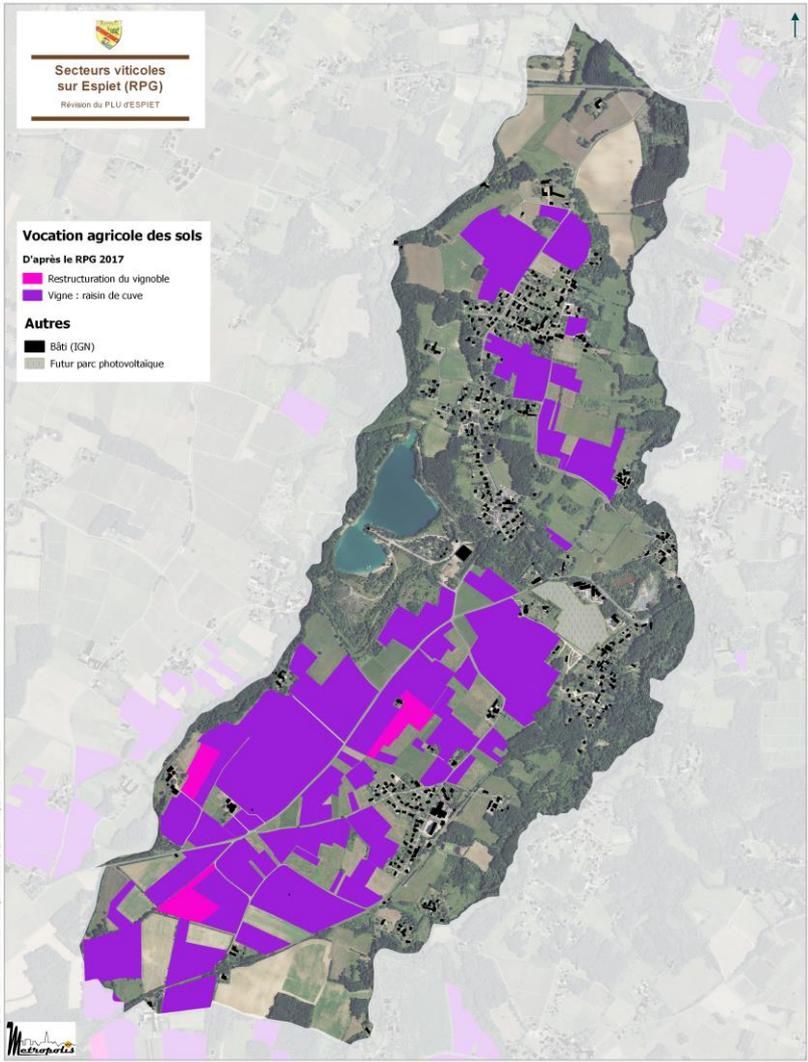
Le territoire d'Espiet étant un territoire assez peu boisé, le potentiel mobilisable sur la commune pour une valorisation énergétique est donc plutôt limité. En revanche, au regard de la tonalité viticole du territoire, les vignes constituent une opportunité pour une valorisation à visée énergétique.

Deux types de sous-produits peuvent être utilisés pour une valorisation énergétique :

- **Les sarments** : rameaux de vigne de l'année ; ils sont récupérés lors de la taille effectuée annuellement de début décembre jusque fin février.
- **Les ceps** : souche de la vigne ; ils sont récupérés lors de l'arrachage qui intervient généralement en mai-juin sans qu'il y ait véritablement de période précise. Les vignes ont une durée de vie de 35 à 40 ans en moyenne.

Concernant les sarments, actuellement en Gironde, ils sont soit broyés directement dans les rangs et laissés au sol, participant ainsi à la minéralisation du sol, soit brûlés à l'air libre (brulage localement autorisé par arrêté municipal). Or, des études (réalisées notamment par la Chambre d'Agriculture de Gironde et le Conseil Départemental) indiquent que le pouvoir calorifique des sarments de vigne est supérieur à celui des plaquettes de bois. Une étude de la Chambre d'Agriculture menée dans 3 châteaux l'estime entre 3,8 et 4,2 kW/kg à 15% d'humidité sur brut.

À titre d'exemple d'application, le Château Poupille, à Sainte-Colombe, a mis en place un système utilisant les sarments comme combustible pour chauffer les chais et la maison, soit 2 000 m<sup>2</sup>.



En outre, un Groupement d’Intérêt Économique et Environnemental (GIEE) a été monté à Grezillac pour valoriser les sous-produits de la vigne (ceps et sarments) dans une logique d’économie circulaire. Porté par l’association SME du Vin de Bordeaux, ce projet (qui implique 20 viticulteurs) entend faire une valorisation énergétique industrielle des sous-produits viticoles, en accord avec les besoins énergétiques croissants induits par l’attractivité urbaine de Bordeaux Métropole (source : site du Ministère de l’Agriculture, de l’Agroalimentaire et de la Forêt).

Rappelons que les propriétés viticoles de Gironde produisent chaque année 350 000 tonnes de sarments de vigne. À titre indicatif, 17 000 tonnes suffisent à chauffer 2 500 logements. Or, Espiet est un territoire viticole : les vignes couvrent environ 27% de la surface communale. Il existe donc un potentiel intéressant pour valoriser les sous-produits de la vigne, que ce soit à l’échelle communale ou intercommunale, voire dans une logique de complémentarité avec des territoires limitrophes.

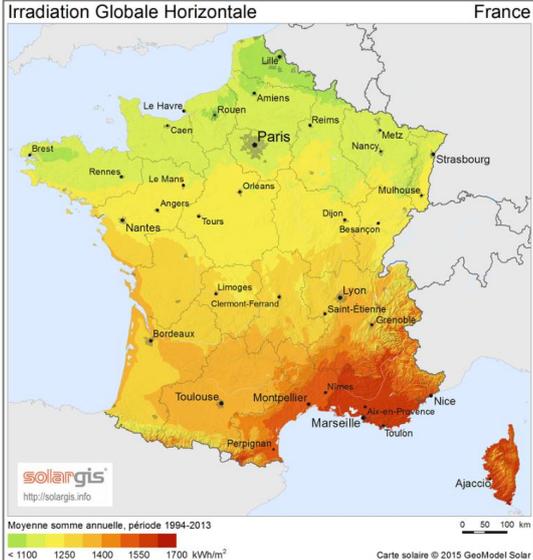
**b) L’énergie solaire**

Source : Service Statistique du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire ; Open-data ENEDIS ; DREAL Nouvelle Aquitaine.

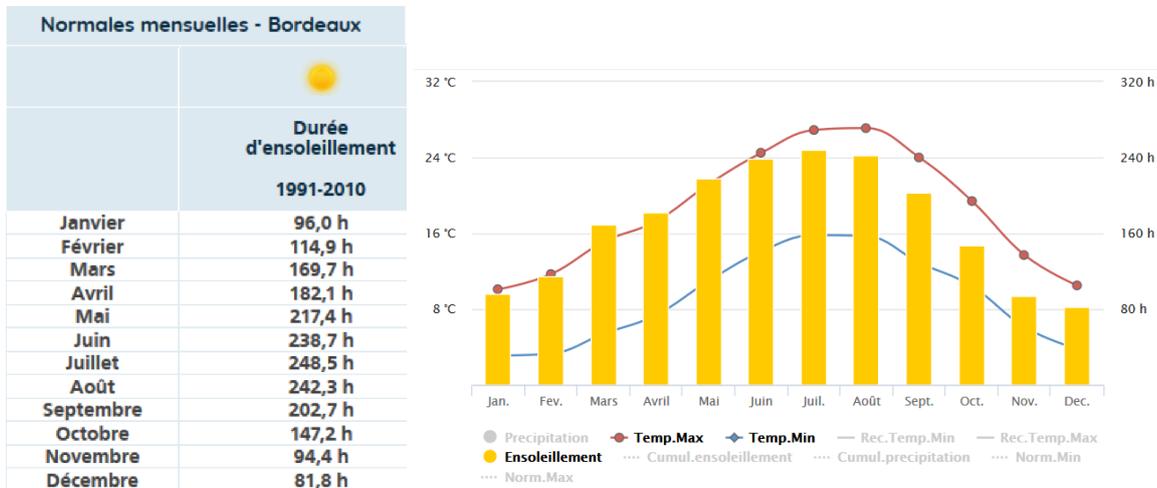
Deux types d’énergie solaire existent :

- le solaire thermique (production d’eau chaude, de chaleur...) : la production solaire thermique se fait à l’aide de système passif, par exemple les vérandas, les serres, les façades vitrées, ou par des systèmes actifs, comme les chauffe-eaux solaires individuels ou collectifs
- le solaire photovoltaïque (production d’électricité) : la production de solaire photovoltaïque ne peut se faire que par l’intermédiaire de panneaux solaires photovoltaïques.

Irradiation Globale Horizontale annuelle moyenne de 1994 à 2013 en France (source : Solargis©2015 GeoModel Solar)



En Gironde, l'ensoleillement moyen annuel reçu sur le plan horizontal s'échelonne de 1 250 à 1 400 kWh/m<sup>2</sup> par an. Le territoire d'Espiet bénéficie d'un contexte climatique favorable au développement de la filière solaire, tant thermique que photovoltaïque.



A gauche : données mensuelles d'ensoleillement à la station Météo France de Bordeaux / à droite : courbes mensuelles de températures et d'ensoleillement à Bordeaux (source Météo France)

## Le solaire photovoltaïque

Le marché du photovoltaïque raccordé au réseau en France connaît une croissance rapide depuis 2006 avec la mise en place de tarifs d'achat de l'électricité produite. Initialement orienté vers l'électrification des sites isolés, le marché de l'électricité photovoltaïque ne se résume plus à cela et renvoie à de nombreuses installations connectées au réseau allant des unités de petite taille intégrées sur les toitures résidentielles aux installations de moyenne puissance sur les toitures d'entrepôts, de grandes surfaces, de hangars agricoles ou encore les centrales au sol ou flottantes.

Notons que la multiplication des sources de production peut être à l'origine de dysfonctionnements sur le réseau qui n'est pas toujours conçu pour recevoir l'ensemble des charges électriques entrantes. Ces dysfonctionnements peuvent être à l'origine de microcoupures (interruption brève de l'alimentation électrique) et d'effet de foisonnement (fluctuations aléatoires de la production des systèmes de production électrique). C'est pourquoi les études préalables à l'implantation d'un projet photovoltaïque doivent s'assurer que le réseau électrique dispose d'une "capacité d'accueil" suffisante.

Sur le territoire d'Espiet, la filière solaire photovoltaïque est présente, le futur parc photovoltaïque constituant un projet d'envergure en termes de production énergétique. Pour rappel, selon les données issues du SOeS d'après les obligations d'achat EDF, SEI et les entreprises locales de distribution, 13 installations solaires photovoltaïques bénéficiant d'une obligation d'achat (au sens de l'article 10 de la Loi du 10 février 2000) étaient répertoriées au 31 décembre 2017 sur le territoire communal, soit une puissance installée d'environ 0,05 MW (source : données SOeS 2017).

Dispositif photovoltaïque sur le secteur du lac (source : Google Earth)



## Le solaire thermique

La France dispose du cinquième gisement solaire européen. Dans le sud de la France, un chauffe-eau solaire individuel (dit CESI) avec 2 à 3,5 m<sup>2</sup> de capteurs (3 à 5,5 m<sup>2</sup> dans le nord) produit de l'eau chaude sanitaire pour une famille de trois ou quatre personnes, à hauteur de 50 à 80% de leurs consommations. Concernant le chauffage à l'aide de SSC (système solaire combiné), les installations sont plus importantes : la surface des capteurs est de l'ordre de 15m<sup>2</sup> et le ratio moyen pour le taux d'économie d'énergie concernant les SSC s'échelonne entre 10 et 50% (voire plus dans certains cas très favorables).

Si aujourd'hui, le solaire thermique tient encore une place relativement marginale dans la production d'énergie renouvelable en France, ce secteur sera amené à se développer davantage, notamment sous l'impulsion de la nouvelle réglementation thermique qui vise les bâtiments à énergie positive (RT 2020). Pour les bâtiments concernés par la RT 2012, la consommation maximale d'énergie est fixée à 50 kWhep/(m<sup>2</sup>/an) en moyenne.



Dispositif solaire en toiture, vers Sérigeau (source : METROPOLIS)

Le territoire d'Espiet se caractérise par un habitat individuel largement dominant (en 2016, 94,7% des logements sont des maisons selon l'INSEE) qui, combiné à un contexte solaire favorable, offre un potentiel particulièrement intéressant pour l'installation de dispositif solaire thermique sur l'existant. Le résidentiel collectif, mais aussi les bâtiments publics et ceux liés aux activités économiques (notamment dans les zones d'activités où les volumes des constructions offrent des toitures de surface importante), constituent également un potentiel de développement.

Il convient de noter que parfois, peut se poser le problème de la bonne intégration des dispositifs sur les constructions existantes, et plus encore lorsque la qualité du bâti est importante.

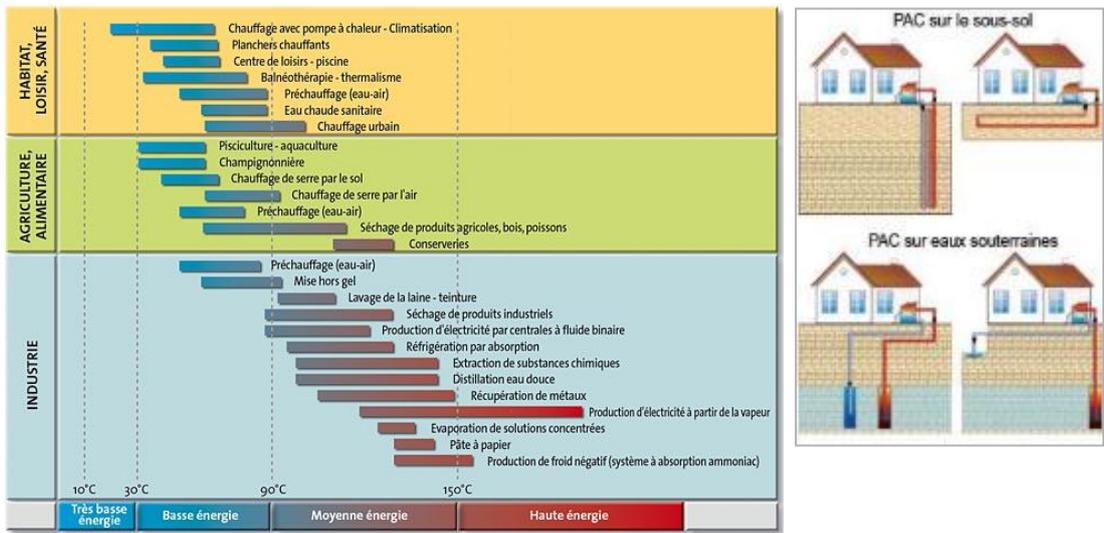
### c) La géothermie

Source : site [Géothermies.fr](http://Géothermies.fr) (ex-Geothermies-perspectives de l'ADEME et du BRGM)

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol, produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches de la croûte terrestre. Il existe deux types de capteur capable de récupérer l'énergie thermique issue de la géothermie :

- *les capteurs horizontaux* : ils permettent la valorisation de l'énergie par la mise en œuvre de réseaux enterrés à une profondeur de l'ordre de 60 cm, pour permettre de récupérer les calories dans le sol. Cette technique est bien adaptée aux projets d'habitat individuel disposant de terrain de surface adaptée. Notons que la conductivité thermique d'un terrain diffère selon deux paramètres principaux : son humidité et sa texture. Plus un sol est humide et sa texture fine, meilleure sera sa conductivité et donc la géothermie surfacique adaptée.
- *les capteurs verticaux* : le potentiel de chaleur augmente avec la profondeur des capteurs. Localement, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone : la potentialité des capteurs verticaux est donc à vérifier *in situ*.

Le chauffage par géothermie peut remplacer de façon avantageuse un chauffage classique et produire de l'eau chaude. Il nécessite l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique qui prélève la chaleur dans le milieu naturel pour la transférer vers un autre milieu (exemple : un logement).



Principales utilisations de la géothermie et principe d'une installation géothermique couplée à une PAC (source : BRGM, ADEME)

Les cartes ci-après mettent en exergue les caractéristiques locales en termes de géothermie (source : Geothermies.fr). Globalement, le territoire présente un potentiel fort pour la géothermie, qu'elle soit de surface ou profonde.

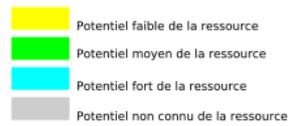
Notons qu'à ce jour, aucune installation géothermique ne semble être répertoriée sur le territoire (données SOeS 2017).

Remarque : Les données cartographiques portant sur la géothermie ne peuvent pas se substituer à une étude détaillée réalisée à une échelle plus fine, les caractéristiques d'un terrain pouvant différer localement et donc modifier le potentiel énergétique.





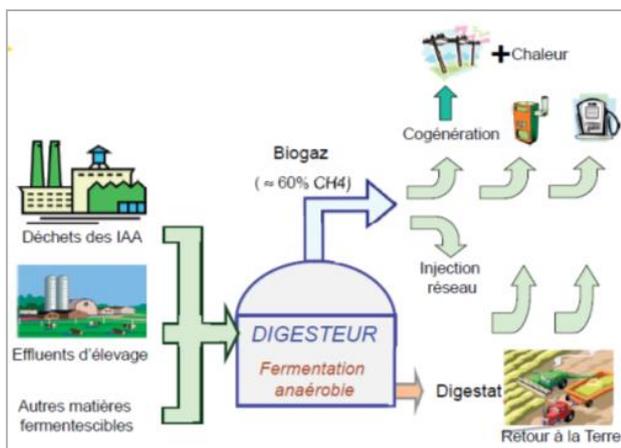
Ressources géothermiques de surface sur système ouvert (nappe) en Aquitaine



Potentiel de la ressource géothermique sur le secteur d’Espiet (source : Géothermies.fr)

### d) La méthanisation

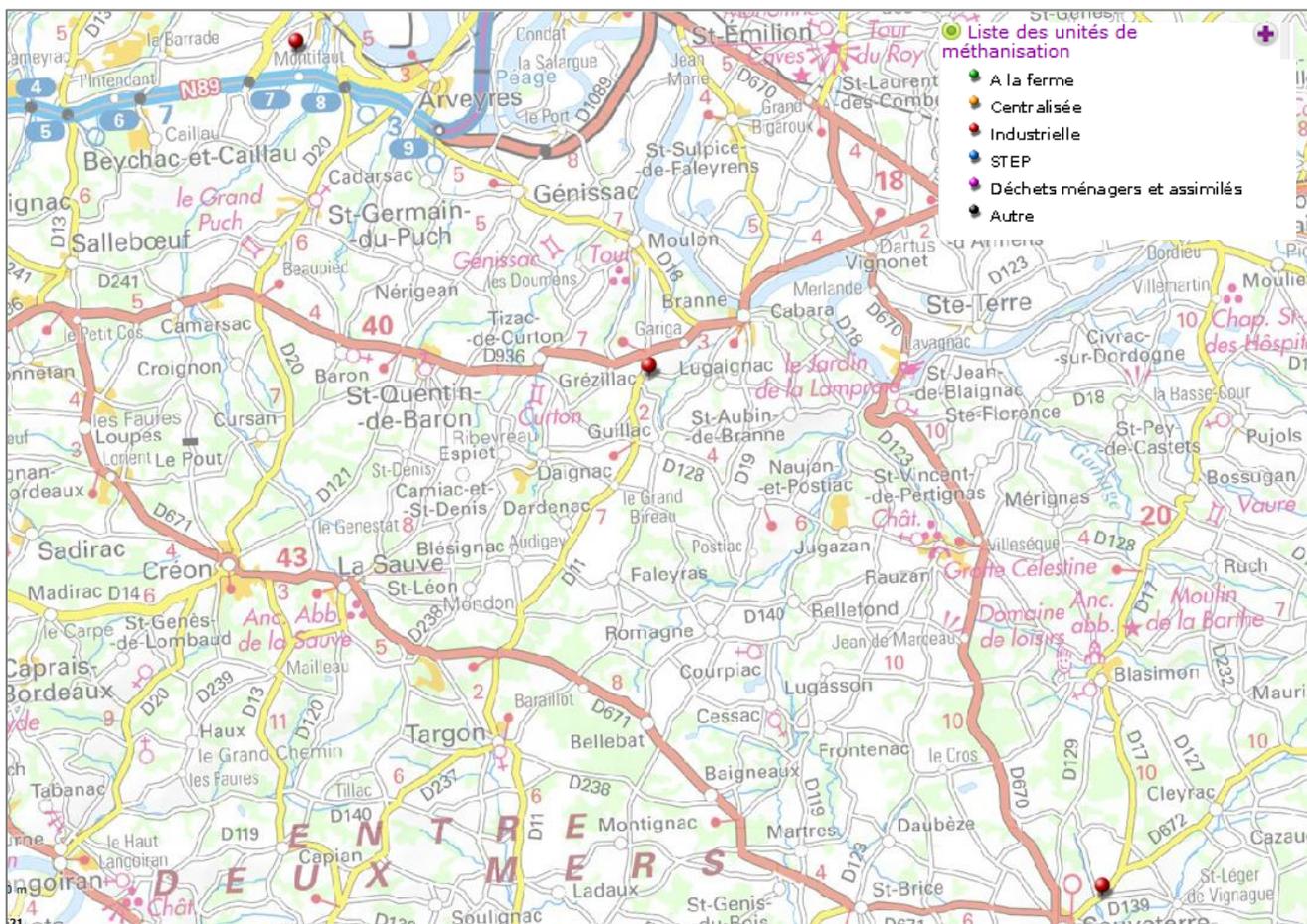
Source : Base de données nationale SINOE ;



Le biogaz est la résultante de la méthanisation ou digestion anaérobie de la part fermentescible de la matière organique. Le gisement brut s’établit à partir de différentes sources : les déchets urbains, la part fermentescible des déchets ménagers, les boues de station d’épuration... Le plus couramment, la valorisation du biogaz se traduit par la production de chaleur, d’électricité et de biocarburant.

Schéma de principe de processus de méthanisation (Source : SDEnR 33)

Sur le territoire d’Espiet, d’après la base de données SINOE (consultation juillet 2020), aucune unité de méthanisation et de biogaz n’est répertoriée. Les unités les plus proches sont celles de Vayres (Méthanisation IAA Jfl Embouteillage) et de Grézillac (Méthanisation IAA les vignobles André Lurton).



Implantation des unités de méthanisation et de biogaz sur le secteur d'Espiet (source : SINOE)

**A savoir :** La CA du Libournais (dont fait partie Espiet) a lancé la révision de son PCAET. En outre, un schéma directeur de l'énergie est attendu (lancement prévu en fin d'année 2021).

### 3. SYNTHESE ET ENJEUX SUR L'ENERGIE

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un contexte climatique propice au développement des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermique)</p> <p>Un potentiel a priori favorable pour la géothermie</p> <p>Une prégnance notable des vignes qui permet d'offrir un potentiel intéressant pour la valorisation des ceps et sarments notamment (bois-énergie)</p>	<p>Une forte dépendance à la voiture individuelle, qui s'est accrue depuis 2007.</p> <p>Un contexte boisé qui ne permet pas d'envisager la valorisation énergétique des boisements (enjeux paysagers et écologiques notamment)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Un parc photovoltaïque à venir, d'une puissance attendue de 4 019 MWh/an, qui va permettre de renforcer la part des EnR dans la consommation électrique à l'échelle locale</p> <p>La révision du PLU d'Espiet, qui peut encourager le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations d'aménagement</p> <p>La révision du PLU d'Espiet, qui peut contribuer à l'essor d'un développement urbain moins consommateur d'espace, plus dense, et recentré sur les secteurs bénéficiant de la proximité d'accès au transport collectif et/ou transport scolaire, ou encore aux équipements scolaires communaux.</p> <p>Le PCAET de la CALI (en cours de révision) et le Schéma Directeur de l'Energie (lancement fin 2021)</p>	<p>Proposer un développement urbain qui ne tient pas compte des enjeux de mobilité à l'échelle locale, notamment pour les publics dits « captifs »</p>
Les enjeux	
<p>Organiser un développement urbain qui tient compte des enjeux de mobilité, notamment par l'accès aux transports collectifs ou aux établissements scolaires ;</p> <p>Densifier le tissu existant ;</p> <p>Encourager le développement des énergies renouvelables.</p>	

## **5. NUISANCES ET POLLUTIONS**

# 1. QUALITE DE L'AIR

Source : PCAET de la CA du Libournais : diagnostic qualité de l'air – ATMO Nouvelle Aquitaine – Octobre 2018.

Dans le cadre de l'élaboration du PCAET de la CA du Libournais, un diagnostic portant sur la qualité de l'air a été réalisé par ATMO Nouvelle Aquitaine, et formalisé dans un rapport fin 2018. Les éléments de diagnostic figurant ci-après sont issus de ce rapport.

## 1.1. EMISSIONS DE POLLUANTS ET GAZ A EFFET DE SERRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

### a) Glossaire

**Benzo(a)pyrène** (polluant) : Le benzo(a)pyrène fait partie de la famille des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP). La principale source d'émission de B(a)P dans l'air en France est le résidentiel (85% des émissions)

**Benzène** (polluant) : Le benzène appartient à la famille des Hydrocarbures Aromatiques Monocycliques (HAM) et contribue au processus de formation de l'ozone. Les HAM sont des produits extraits du gaz naturel et du pétrole brut.

**Méthane** (GES) : L'exploitation minière, la distribution et la manipulation de ces combustibles constitue la majeure partie des émissions. Celui-ci se forme aussi dans l'estomac (par « fermentation gastro-entérique ») et le tube digestif de nombreux animaux, et est retrouvé dans leurs déjections. Le méthane est un gaz à effet de serre. C'est le troisième plus important gaz à effet de serre à contribuer au réchauffement de la planète après la vapeur d'eau et le dioxyde de carbone. Son potentiel de réchauffement global (PRG) est de 21, c'est-à-dire qu'il a un impact sur l'effet de serre environ 21 fois plus puissant que le dioxyde de carbone.

**Dioxyde de carbone** (GES) : Le dioxyde de carbone est produit lors des processus de combustion. Il est aussi émis naturellement par la respiration des êtres vivants. Le dioxyde de carbone est un gaz à effet de serre bien connu, le deuxième plus important dans l'atmosphère après la vapeur d'eau. Absorbant dans le domaine infra-rouge, il contribue à bloquer le renvoi de l'énergie thermique vers l'espace, reçue au sol sous l'effet du rayonnement solaire.

**COV non méthanique** (polluant) : Il s'agit d'hydrocarbures (émis par évaporation des bacs de stockage pétroliers ou lors du remplissage des réservoirs automobiles), de composés organiques (provenant des procédés industriels, de la combustion incomplète des combustibles et carburants, des aires cultivées ou du milieu naturel), et de solvants (émis lors de l'application de peintures et d'encres, lors du nettoyage des surfaces métalliques et des vêtements).

**Les particules en suspension et fines** (polluants) : Les particules en suspension proviennent surtout de la sidérurgie, des cimenteries, de l'incinération de déchets, de la manutention de produits pondéraux, minerais et matériaux et de la circulation automobile. Les poussières se distinguent entre elles par leur taille.

*Les poussières dites "respirables" sont celles qui ont un diamètre aérodynamique moyen inférieur à 10 µm. On les appelle PM10. Leur taille est suffisamment faible pour rentrer dans les poumons. Elles sont générées par les activités anthropiques telles que les industries, le chauffage domestique ou encore le trafic automobile.*

*Les particules fines (< 2,5 µm, appelées PM2,5) sont principalement émises par les véhicules diesel. La taille de ces poussières leur permet de pénétrer dans les alvéoles pulmonaires et donc d'interagir fortement avec le corps humain.*

**Le dioxyde de soufre** (polluant) : Le dioxyde de soufre est issu de la combustion de matières fossiles (charbon, fuel, gazole, etc.) et de procédés industriels. Le SO<sub>2</sub> se transforme en acide sulfurique au contact de l'humidité de l'air et participe au phénomène des pluies acides. Il contribue également à la dégradation de la pierre et des matériaux de nombreux monuments.

**Protoxyde d'azote (GES)** : L'agriculture est la principale source d'émission de protoxyde d'azote, en particulier du fait de l'épandage des fertilisants minéraux et d'origine animale (engrais, fumier, lisier, résidus de récolte). Une petite partie des émissions de ce gaz est attribuée au trafic routier (en particulier aux véhicules équipés de pots catalytiques) et à quelques procédés industriels (fabrication de certains acides, du nylon).

**Ammoniac (polluant)** : En termes d'origine anthropique, l'ammoniac est avant tout un polluant agricole, lié aux activités d'élevage (formation à partir de l'urine et de la fermentation de la matière organique), et émis lors de l'épandage des lisiers, mais aussi lors de l'épandage des engrais ammoniacés. L'ammoniac participe au phénomène des pluies acides.

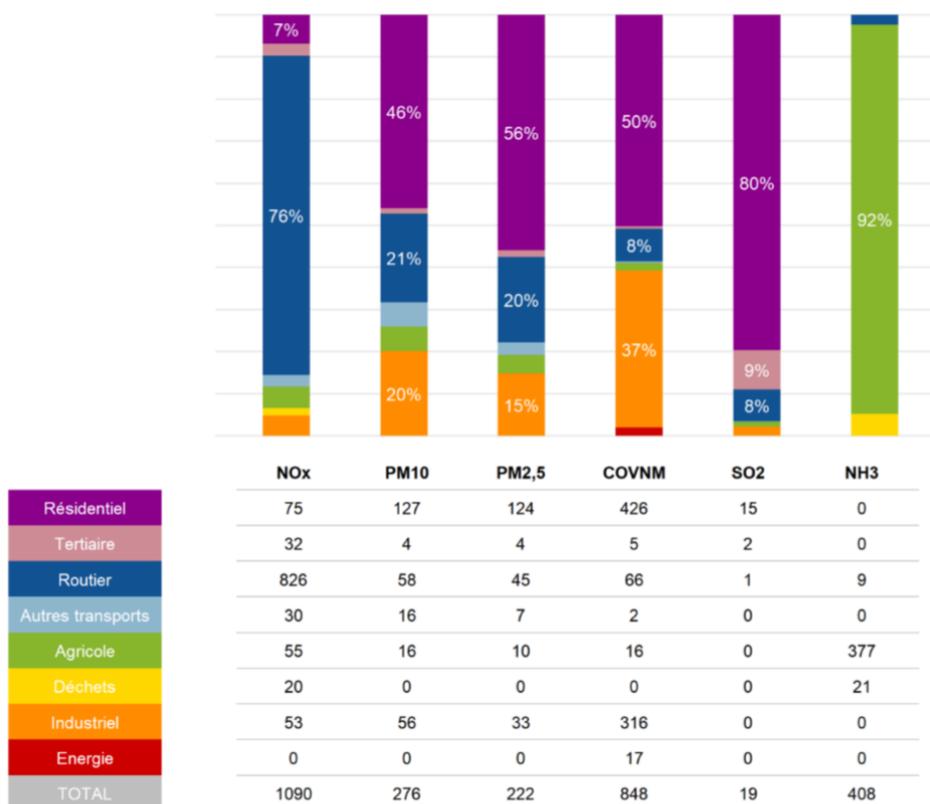
**Oxydes d'azote (polluant)** : Les NOx sont principalement émis lors des phénomènes de combustion. Les sources principales sont les transports, l'industrie, l'agriculture, la transformation d'énergie et le chauffage. Le dioxyde d'azote participe au phénomène des pluies acides, et contribue ainsi à l'appauvrissement des milieux naturels et à la dégradation des bâtiments.

## b) Profil territorial du Libournais

Précisions de rapport ATMO Nouvelle Aquitaine précité : Les résultats présentés dans les paragraphes ci-dessous sont extraits de l'inventaire des émissions d'Atmo Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2014.

Les émissions présentées dans la figure ci-dessous concernent les six polluants et les huit secteurs d'activité indiqués dans l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les différents polluants sont pour la plupart des polluants primaires (NOx, PM10, PM2,5 et SO2) ou des précurseurs de polluants secondaires (COVM et NH3). Les COV incluent le CH4 (méthane). Le méthane n'étant pas un polluant atmosphérique mais un gaz à effet de serre, les valeurs fournies concernent uniquement les émissions de COV non méthaniques (COVM).

Répartition et émissions de polluants - en tonnes



CA du Libournais

Inventaire Atmo Nouvelle-Aquitaine 2014 - ICARE v3.2

Figure 10 | Libournais - Répartition et émissions de polluants par secteur, en tonnes

La figure ci-dessus permet d'illustrer le fait que chaque polluant a un profil d'émissions différent. Il peut être émis par une source principale ou provenir de sources multiples.

Ainsi, on notera que les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>) proviennent essentiellement du trafic routier et l'ammoniac (NH<sub>3</sub>) des activités agricoles. Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), d'ordinaire fortement lié au secteur industriel, est émis quasi-exclusivement par le secteur résidentiel/tertiaire, dû à la faible industrialisation de ce territoire. Les particules et les COVNM sont multi-sources et essentiellement originaires du résidentiel, du transport routier et de l'industrie.

Selon leur importance en termes de quantité de polluants rejetés, les secteurs à enjeux identifiés sont les suivants :

### **Routier**

Sur le Libournais, le secteur du transport routier contribue essentiellement aux émissions de NO<sub>x</sub> et de particules. 76 % des émissions de NO<sub>x</sub> sont liées au transport routier et proviennent des phénomènes de combustion de carburants, essentiellement par les véhicules à moteur diesel. Une part non négligeable des particules, et en particulier des PM<sub>2,5</sub> provient également de la combustion des moteurs diesel.

- *Leviers d'action* : la diminution des émissions du secteur routier (combustion, usure mécanique) peut être engagée par la réduction du nombre de véhicules présents sur le réseau routier. Le renouvellement du parc automobile (parc privé et flotte publique) et la mise en circulation de véhicules technologiquement plus performants (véhicules électriques et hybrides), constituent des pistes de réduction des émissions du secteur. En parallèle, il convient de diminuer le nombre de kilomètres parcourus par les usagers en privilégiant l'usage des transports en communs, en facilitant les transports combinés (déplacement des personnes et des marchandises) et en sensibilisant à des modes de transport plus doux.

### **Résidentiel**

Sur le Libournais, le secteur résidentiel contribue entre 46 % et 80 % aux émissions de particules, COVNM et SO<sub>2</sub>. Le chauffage des logements par la combustion du bois énergie est à l'origine de près de la moitié des rejets de PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> et de COVNM. Il est important de préciser que les particules fines pénètrent plus profondément dans l'appareil respiratoire. Les équipements de type insert et foyers ouverts sont peu performants d'un point de vue énergétique et sont d'importants émetteurs de particules et de COVNM. L'utilisation du fioul domestique, essentiellement pour le chauffage des logements contribue également à la moitié des rejets de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>).

- *Leviers d'action* : un des axes de progrès majeurs est représenté par la maîtrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie. La diminution des consommations énergétiques dédiées au chauffage va de pair avec la rénovation des habitats (isolation du bâti privé et du parc social) et le renouvellement des équipements de chauffage non performants, notamment pour le chauffage au bois (insert et foyers ouverts). Les émissions de COVNM peuvent également être diminuées par la réduction de l'utilisation domestique de solvants et de peintures.

### **Agriculture**

Ce secteur est identifié comme secteur à enjeu par rapport à son poids au sein des émissions de NH<sub>3</sub> du Libournais (92 %). L'épandage d'engrais azotés participe largement aux émissions d'ammoniac. En outre, le NH<sub>3</sub> est un gaz précurseur dans la formation des particules secondaires justifiant davantage sa place dans les secteurs à enjeux. Ce secteur émet aussi directement mais dans une moindre mesure des NO<sub>x</sub> et des particules en suspension.

- *Leviers d'action* : une sensibilisation du monde agricole pour une utilisation raisonnée d'engrais et l'utilisation de techniques d'épandages qui diminuent les quantités émises sur les champs, constituent un axe de progrès potentiel pour la réduction des émissions d'ammoniac issues des cultures. De plus, la maîtrise augmentée du brûlage des résidus de culture aux champs permettrait une diminution non négligeable des émissions associées (particules, COVNM, NO<sub>x</sub>). Enfin, l'amélioration technologique des moteurs des engins agricoles peut représenter un axe de progrès pour réduire les émissions de NO<sub>x</sub>.

## Industrie

Sur le Libournais, le secteur industriel contribue respectivement à 20 % et 37 % des émissions de PM10 et de COVNM. Il est à noter que sur ce territoire, les émissions de SO<sub>2</sub> liées au secteur industriel ne représentent que 2 %. La manipulation de solvants, peintures et autres matériaux spécifiques expliquent ces rejets. Le secteur industriel émet également des particules en suspension (chantiers, BTP, engins spéciaux, travail du bois, exploitation de carrière).

- *Leviers d'action* : les meilleures techniques disponibles pour réduire et prévenir les émissions des installations industrielles sont listées dans la directive relative aux émissions industrielles (IED) et mise en œuvre via les documents de référence BEST (best available techniques reference document) qui encadrent les conditions d'exploitation. De plus, les PGS (Plans de Gestion des Solvants) et les systèmes de maîtrise des émissions (SME) sont des pistes d'action pour réduire les rejets de COVNM du secteur.

### c) Emissions par habitant du territoire du Libournais

Les émissions par habitant du territoire Libournais sont plus faibles que celles de la région pour l'ensemble des polluants. Les émissions unitaires d'oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), de composés organiques volatiles non méthaniques (COVNM) et de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) de la communauté d'agglomération sont inférieures à celles du département. Au contraire, les émissions par habitant de particules (PM10, PM<sub>2,5</sub>) et d'ammoniac (NH<sub>3</sub>) sont plus élevées que celles de la Gironde.

La consommation énergétique des secteurs résidentiel et tertiaire participe aux émissions de NO<sub>x</sub>, de particules, de COVNM et de SO<sub>2</sub>. Elle est répartie selon trois usages, classés du plus au moins énergivore : le chauffage, la production d'eau chaude et les activités de cuisson. Pour le secteur résidentiel, la communauté d'agglomération du Libournais utilise principalement le gaz naturel (27 %), suivi par le bois (22 %) et les produits pétroliers (13 %). De même en Gironde, le combustible principalement utilisé est le gaz naturel (34 %), suivi du bois (17 %) et des produits pétroliers (10 %). Au contraire, à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, le combustible principal est le bois (24 %), suivi du gaz naturel (22 %) et des produits pétroliers (20 %).

Concernant les oxydes d'azote, les émissions sont essentiellement dues au transport routier. Bien que le territoire du Libournais soit traversé par un axe autoroutier important, les émissions par habitant de NO<sub>x</sub>, dues à ce secteur, sont inférieures à celles de la Gironde et de la Nouvelle-Aquitaine. Ceci s'explique essentiellement par le fait que la communauté d'agglomération soit plus densément peuplée (159 hab./km<sup>2</sup>) que la Gironde (155 hab./km<sup>2</sup>) et la Nouvelle-Aquitaine (70 hab./km<sup>2</sup>).

Pour le Libournais, les particules sont multi-sources et proviennent en majorité du secteur résidentiel/tertiaire. Les émissions unitaires de la communauté d'agglomération sont plus élevées que celles de la Gironde et inférieures à celles de la Nouvelle-Aquitaine. Ceci s'explique par la consommation de bois de chauffage des territoires et le facteur d'émission élevé du bois pour les particules. En effet, la consommation de bois de la communauté d'agglomération est de 22 %, contre 17 % et 24 % respectivement pour la Gironde et la Nouvelle Aquitaine.

Les émissions de COVNM sont essentiellement liées aux secteurs du résidentiel/tertiaire et de l'industrie. Les différences observées sont liées à la relativement faible industrialisation du Libournais comparée aux autres échelles territoriales et à sa densité de population plus importante. De plus, comme pour les particules, la consommation de bois de chauffage plus importante sur la communauté d'agglomération contribue à réduire les écarts entre les territoires.

Sur ce territoire, le dioxyde de soufre est principalement émis par les secteurs résidentiel et tertiaire. Contrairement aux particules et aux COVNM, c'est la consommation de fioul domestique qui est à l'origine des émissions de SO<sub>2</sub>, son facteur d'émission vis-à-vis de ce polluant étant élevé. Pour le secteur résidentiel, la consommation de fioul domestique est de 10 % sur le Libournais, 7 % sur la Gironde et 17 % sur la région. De plus à l'échelle du département et de la région, les émissions de SO<sub>2</sub> sont fortement liées à certaines activités industrielles, non présentes sur le Libournais. Ces raisons combinées expliquent les émissions unitaires observées.

Les émissions de NH3 par habitant du territoire Libournais sont issues quasi-exclusivement du secteur agricole. Elles sont plus importantes que celles du département et à l'inverse, plus faibles que celles de la région. La proportion de cultures avec engrais est plus élevée sur le Libournais (58 %) que sur la Gironde (47 %) et moins importante que sur la région (94 %). Ceci combinée à une densité de population plus importante sur la communauté d'agglomération, expliquent les émissions unitaires observées.

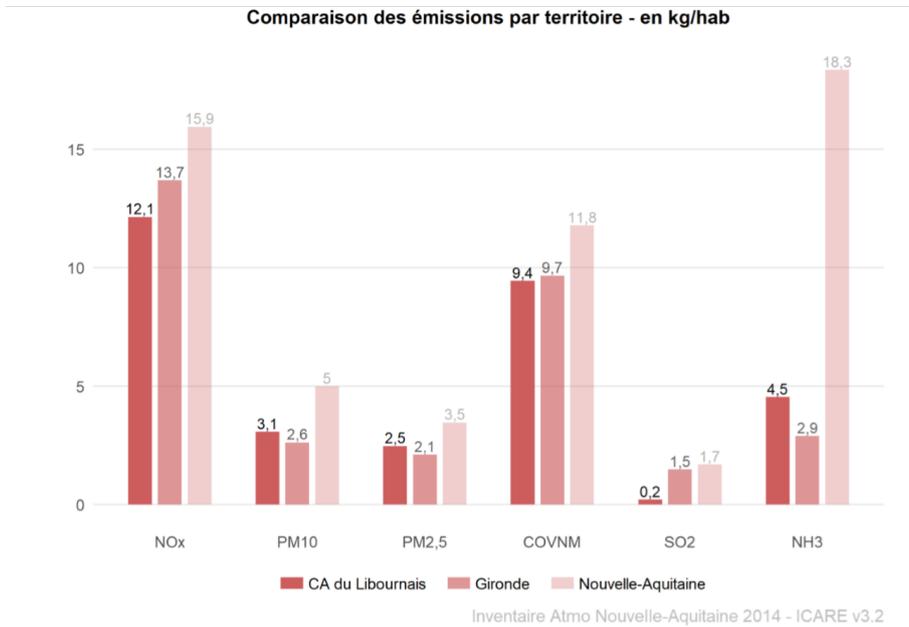
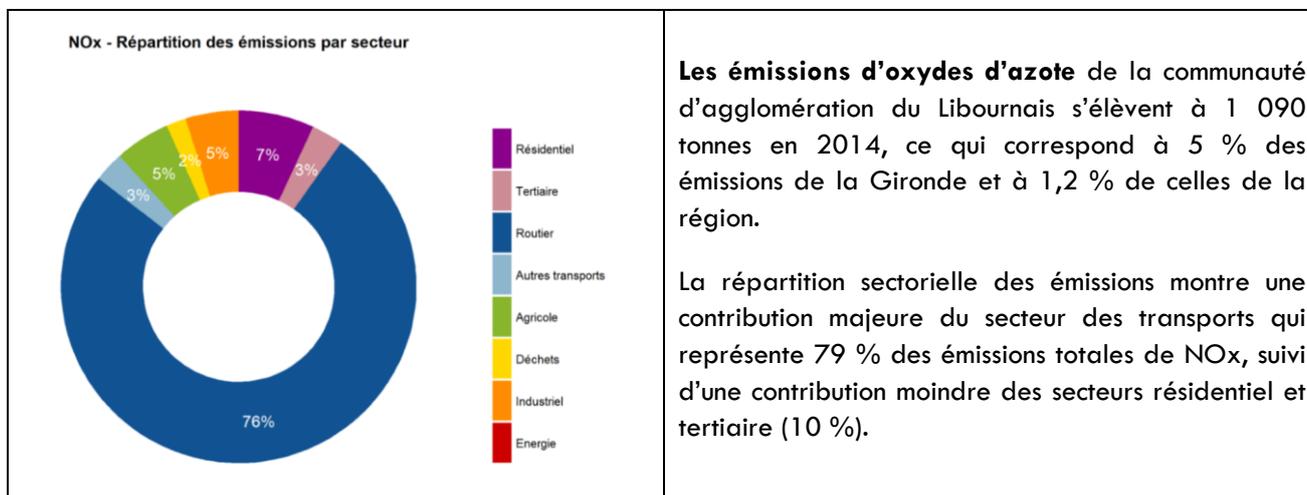
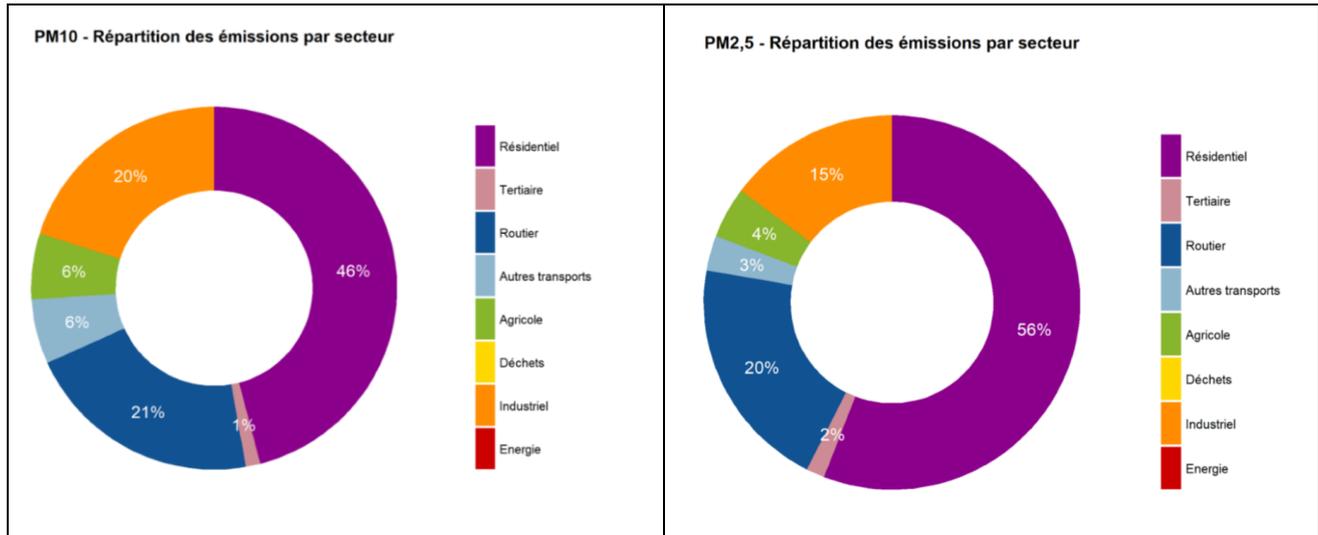


Figure 11 | Comparaison des émissions par territoire, en kg par habitant

#### d) Emissions par secteur sur le Libournais

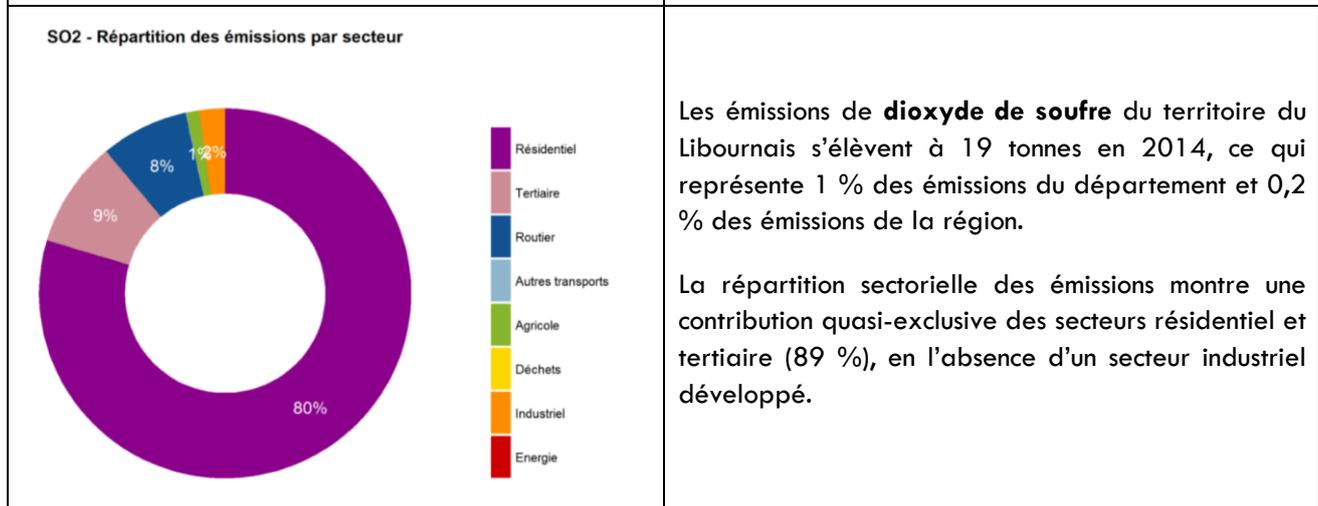
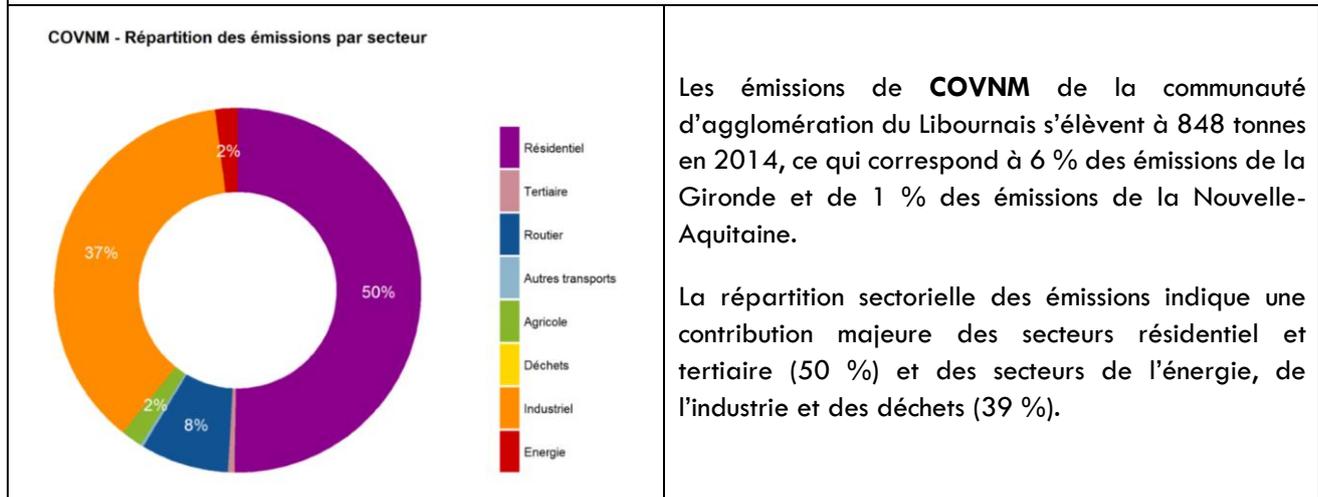


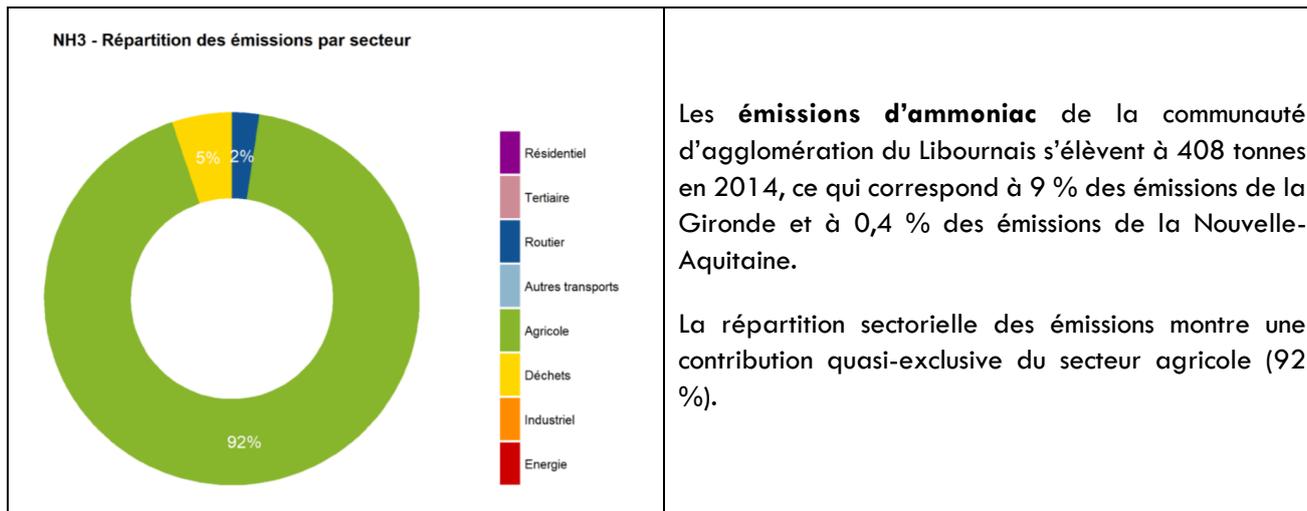


La communauté d'agglomération du Libournais émet 276 tonnes de **particules en suspension (PM10)** et 222 tonnes de **particules fines (PM2,5)**, représentant chacune 7 % des émissions du département et 1 % des émissions de la Nouvelle-Aquitaine.

Les distributions des émissions par secteur et par polluant sont les suivantes :

- Secteurs du résidentiel et du tertiaire : 47 % (PM10) et 58 % (PM2,5)
- Secteur des transports : 27 % (PM10) et 23 % (PM2,5)
- Secteur de l'énergie, de l'industrie et des déchets : 20 % (PM10) et 15 % (PM2,5).





## 1.2. FOCUS SUR LES GAZ A EFFET DE SERRE

Source : Source : *L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – ALEC – Edition 2020*

Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui captent le rayonnement infrarouge au sein de l'atmosphère terrestre, contribuant ainsi au phénomène d'effet de serre. Les GES directs retenus au protocole de Kyoto dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O), les hydrofluorocarbures (HFC), les perfluorocarbures (PFC), l'hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>).



Afin de pouvoir comptabiliser l'ensemble des gaz à effet de serre sous une seule unité, les émissions sont toutes évaluées en quantité équivalente de CO<sub>2</sub> (tonne équivalent CO<sub>2</sub> : t eq CO<sub>2</sub> ou t CO<sub>2</sub>e), en tenant compte des pouvoirs de réchauffement climatique (PRG) des différents GES (à titre d'exemple, le méthane a un PRG 28 fois supérieur à celui du CO<sub>2</sub>, et le protoxyde d'azote 265 fois supérieur).

Le PCAET de la CA du Libournais est actuellement en cours. Toutefois, aucun bilan des GES n'a encore été établi pour le territoire communautaire dans le cadre de ce plan.

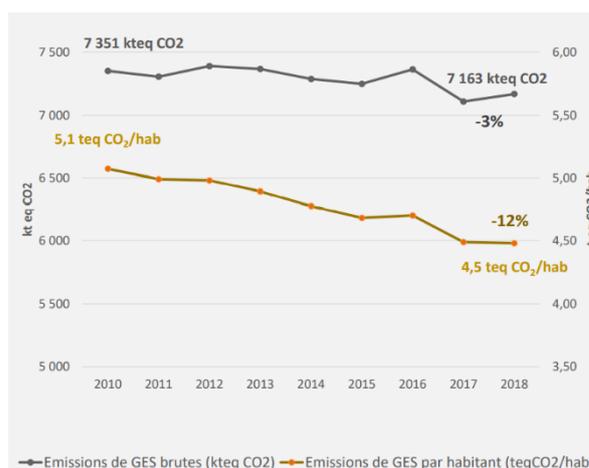
En revanche, des informations existent à l'échelle de la Gironde, permettant d'appréhender la problématique à l'échelle du département, via le bilan réalisé par ALEC (*L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – Edition 2020*).

### a) Evolution des émissions de GES à l'échelle girondine

Le bilan 2020 sur l'énergie établi à l'échelle de la Gironde (étude ALEC) met en exergue les points suivants :

- Les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à 7 163 kt eq CO<sub>2</sub>, soit 4,5 t eq CO<sub>2</sub> /hab.
- Les émissions globales de GES sont en légère baisse en valeur absolue sur la période 2010-2018 (-3%), et le sont encore davantage lorsqu'elles sont ramenées au nombre d'habitants (-12%).

Evolution des émissions de GES en Gironde de 2010 à 2018 (source : ALEC)

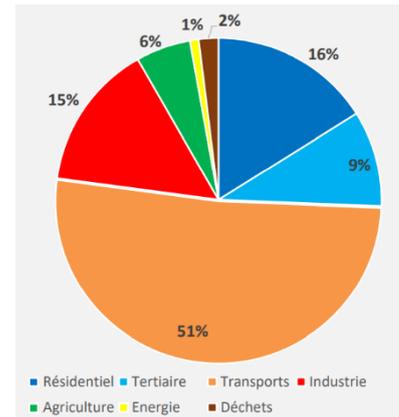


## b) Emission de GES par secteur

Conformément au protocole de Kyoto, les gaz à effet de serre retenus dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), Méthane (CH<sub>4</sub>), Hydrofluorocarbures (HFC), Perfluorocarbures (PFC), Protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) et Hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>).

Le transport est le secteur le plus émetteur et représente environ la moitié (51%) des émissions de GES. Le bâtiment (résidentiel + tertiaire) pèse pour environ un quart des émissions de GES départementales (25%).

Emissions de GES par secteur – périmètre SCOPE 1<sup>13</sup> et SCOPE 2<sup>14</sup> (source : ALEC)

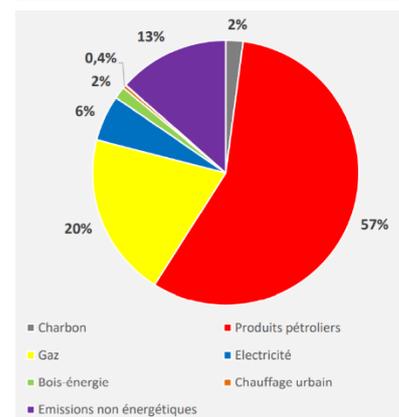


## c) Emission de GES par énergie

La combustion des énergies fossiles, qui représente 57% des consommations énergétiques, est à l'origine de 79% des émissions de CO<sub>2</sub>.

Les émissions non énergétiques représentent 13% des émissions de GES du département. Elles sont dues à la fermentation entérique des animaux, la fertilisation azotée des sols agricoles, au traitement des déchets et eaux usées, aux gaz frigorigènes fluorés dans les systèmes de réfrigération...

Emissions de GES par énergie (source : ALEC)



## 1.3. UNE TONALITE AGRICOLE QUI DOIT ETRE PRISE EN COMPTE DANS LES FUTURES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Source : *Instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80, du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt (janvier 2016) ; « Méthodes alternatives aux produits phytosanitaires » de la Chambre Régionale d'Agriculture Centre-Val de Loire ;*

Il est admis que la pullulation d'organismes nuisibles aux cultures (mauvaises herbes, champignons, insectes) sont difficilement maîtrisables dans les systèmes en monocultures, contrairement aux agrosystèmes plus diversifiés. C'est pourquoi ces espaces productifs font l'objet de traitements phytosanitaires qui visent notamment la protection des végétaux contre ces organismes nuisibles et la conservation des cultures. L'utilisation de ces produits fait l'objet de nombreux textes de loi qui réglementent leur usage afin de limiter les risques sur la santé humaine (applicateur et public) et l'environnement, ainsi que les conflits d'usages.

En octobre 2014, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a créé l'article L.253-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui entend notamment **mieux gérer les espaces de transition entre les espaces agricoles et les sites voués à l'accueil d'établissements recevant des personnes vulnérables** (établissements scolaires, crèches, haltes-garderies, centres de loisirs, centres hospitaliers et hôpitaux, maisons de santé, etc.).

En janvier 2016, une note technique (avec application immédiate) émise par le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, vient préciser les mesures de protection pouvant être établies à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables. Outre des indications sur les modalités de traitement (date, horaire...), cette note s'accompagne de mesures de protection physique en cas de nouvelle construction de ces établissements. Il est ainsi stipulé que « la mise en place d'une barrière physique, qui peut être une haie anti-dérive

<sup>13</sup> SCOPE 1 : Émissions directes (énergétiques et non énergétiques)

<sup>14</sup> SCOPE 2 : Émissions indirectes liées à la production d'électricité et aux réseaux de chaleur et de froid

efficace, est obligatoire en cas de nouvelle construction d'un établissement accueillant des personnes vulnérables en bordure de parcelles pouvant faire l'objet de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques »).

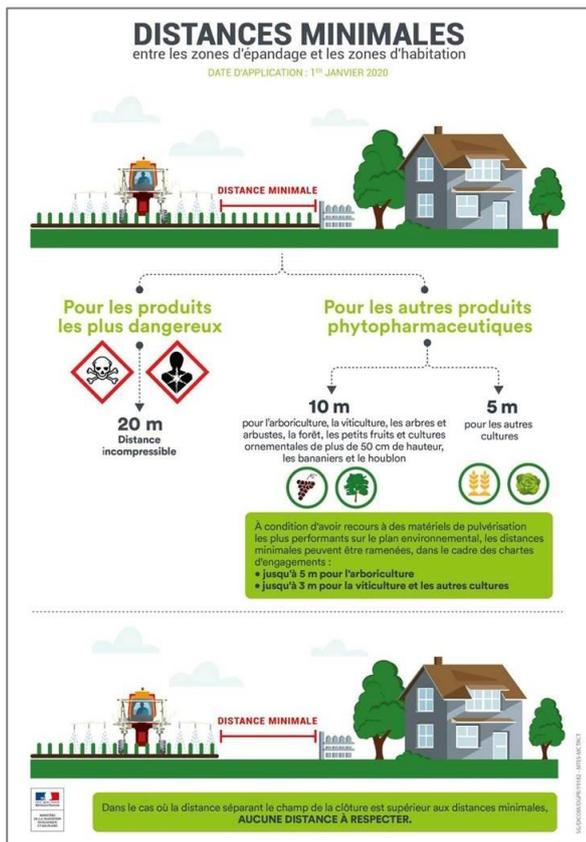
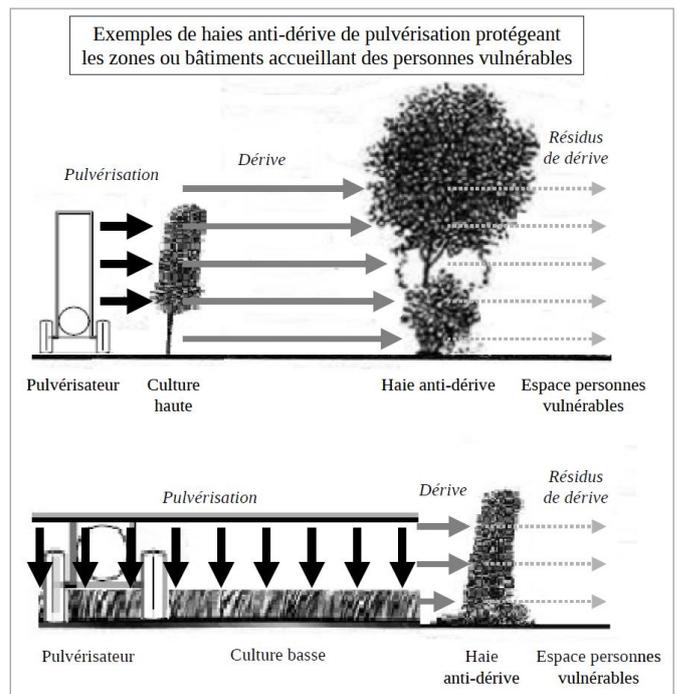
Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes. Elle doit être décrite dans la demande de permis de construire de l'établissement.

La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, contribue à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérivation de pulvérisation.

L'efficacité de la haie nécessite que :

- sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique,
- la précocité de sa végétation assure de limiter correctement la dérivation dès les premières applications,
- son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective,
- sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérivation sans la détourner totalement.

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation protégeant les zones ou bâtiments accueillant des personnes vulnérables (source : Instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80, du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt – Annexe 1)



En 2019, le décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité des zones d'habitation, est paru au Journal Officiel.

Des distances de sécurité, dites zones de non-traitement (ZNT), sont à respecter autour des lieux d'habitation :

- Pour les substances les plus préoccupantes : 20 mètres incompressibles ;
- Pour les autres produits phytosanitaires, à l'exception des produits de biocontrôle (produits naturels), des substances de base et des produits à faible risque : 10 mètres pour les cultures hautes (viticulture, arboriculture notamment) et 5 mètres pour les autres cultures. Ces distances peuvent être réduites, sous certaines conditions (voir infra).

L'illustration ci-contre précise la portée de ce décret de décembre 2019.

Ces distances à respecter s'appliquent uniquement en l'absence d'indication spécifique dans les autorisations de mise sur le marché (AMM) des produits phytosanitaires délivrées par l'Anses (source : DDTM Gironde).

Toutefois, dans une décision rendue le 26 juillet 2021, le Conseil d'État a annulé partiellement les dispositions du décret et de l'arrêté du 27 décembre 2019 sur les zones de non-traitement (ZNT) des pesticides autour des habitations.

Le 26 janvier 2022, le gouvernement a publié le décret et l'arrêté portant plusieurs modifications aux précédents textes du 27 décembre 2019. Le décret signé par le gouvernement prévoit l'élaboration de nouvelles chartes d'engagement locales, fournissant un calendrier d'épandage et des informations aux riverains. Elles devront être soumises à consultation après approbation par le préfet. L'arrêté, quant à lui, étend le périmètre des ZNT « aux lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière » à proximité des cultures traitées. S'agissant du cas des distances minimales d'épandage des CMR2, le gouvernement a choisi de s'en remettre à l'Agence nationale de sécurité sanitaire (Anses). Cette dernière devra rendre un avis d'ici à octobre 2022.

## 2. LES SITES ET SOLS POLLUES ET LES FRICHES

Source : base de données BASOL (consultation au 25/11/2019) : Base Géorisques pour l'identification des SIS (consultation au 17/07/2020) ; Outil « Cartofriches » du CEREMA

### 2.1. LES SITES ET SOLS POLLUES

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- de façon localisée, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;
- de façon diffuse, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.

La pollution du sol peut présenter un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées. Dans ce cadre, la banque de données BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

Selon la base de données BASOL, un seul site est identifié sur le territoire d'Espiet. Il s'agit d'un ancien dépôt de pneumatiques usagés, exploités par la société Le Goff Pneumatiques Aquitaine, au lieu-dit Chanveau.

Le site a été traité en 2007 et s'avère libre de toute restriction d'usages.

Précisons que le site n'est pas associé à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), selon l'Arrêté Préfectoral du 21 février 2019.

### 2.2. LES FRICHES

Aucun site n'est identifié sur la commune sur l'outil « Cartofriches » (outil d'aide au recensement à l'échelle nationale des friches, mise à disposition par le CEREMA).

## 3. LES POLLUTIONS LUMINEUSES

### 3.1. POLLUTIONS LUMINEUSES : QUELLES INCIDENCES ?

La vie animale et végétale est rythmée par l'alternance du jour et de la nuit, se développant et s'organisant sur ce phénomène naturel. Cependant, en l'espace d'une cinquantaine d'années, l'homme a bouleversé cette alternance naturelle en développant l'éclairage artificiel, parfois de façon disproportionnée. Cette gestion de l'éclairage se traduit aujourd'hui par un halo de lumière enveloppant chaque ville et village de France.

Ces éclairages nocturnes engendrent des conséquences sur le vivant. Tout d'abord, l'éclairage nocturne entraîne des perturbations du sommeil dommageables pour la santé chez l'Homme. Et les éclairages directs représentent parfois un inconfort pour des personnes sensibles.

L'éclairage nocturne impacte aussi la faune et la flore. Le rythme biologique des espèces se modifie, et les espèces s'épuisent. Les espèces faunistiques nocturnes peuvent se retrouver désorientées et la lumière jouera alors un rôle répulsif. Elle peut également induire une perte de territoire de chasse (exemple : chauves-souris) ainsi que des dérèglements hormonaux. Pour les espèces floristiques, cela tend à perturber leur cycle métabolique (photosynthèse, germination, floraison) et à accélérer leur dépérissement.

De plus, l'éclairage urbain engendre des dépenses énergétiques importantes. Des économies non négligeables pourraient être faites par l'optimisation des systèmes d'éclairage. En effet, en moyenne en France, 47% de la consommation d'électricité des communes est vouée à l'éclairage public. Les estimations montrent que ces consommations pourraient être réduites de 20 à 40% (plus de 35% des émissions lumineuses sont dirigées vers le ciel !).

### 3.2. RAPPEL SUR LA REGLEMENTATION

La problématique des nuisances lumineuses est prise en compte en France depuis 2007. La nécessité d'intégrer les impacts des émissions de lumière artificielle sur l'environnement s'est traduite par l'article 41 de la loi Grenelle 1. Celui-ci décline les 4 grands objectifs de la loi et dispose que *"les émissions de lumière artificielle de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne, feront l'objet de mesures de prévention, de suppression ou de limitation"*.

Une première réponse réglementaire a été apportée le 25 janvier 2013. Il concerne à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur des bâtiments non résidentiels (vitrines de commerces, bureaux...) et l'éclairage des façades de ces mêmes bâtiments et encadre les horaires de fonctionnement de ces installations. Puis, ont suivi les lois suivantes :

- **La loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte** (articles 188 et 189) :
  - Dans le cadre des plans climat-air-énergie territoriaux, lorsque l'intercommunalité à l'origine de ce plan exerce la compétence en matière d'éclairage, le programme d'actions comporte un volet spécifique à la maîtrise de la consommation énergétique de l'éclairage public et de ses nuisances lumineuses.
  - Les nouvelles installations d'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage de l'État et de ses établissements publics et des collectivités territoriales font preuve d'exemplarité énergétique et environnementale conformément à l'article L. 583-1 du Code de l'Environnement.
- **La loi biodiversité**
  - Les paysages nocturnes font partie du patrimoine commun de la nation (L.110-1 du code de l'environnement). Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement, y compris nocturne. (L.110-2 du code de l'environnement).

Notons qu’en octobre 2017, le ministre de la Transition écologique et solidaire a indiqué la possible mise en place de nouveaux outils règlementaires pour aller vers plus de sobriété sur les sources d’éclairage non couvertes par la réglementation en vigueur, tels que les parcs de stationnement, les installations sportives, ou l’éclairage de mise en valeur.

En décembre 2018, deux nouveaux textes règlementaires (arrêtés) sont publiés, s’attachant à la conception, aux usages dont la durée d’éclairement et à certaines mesures techniques. Des mesures spécifiques sont également prises dans les espaces naturels protégés et sites astronomiques définis.

### 3.3. CONTEXTE SUR LE TERRITOIRE D’ESPIET

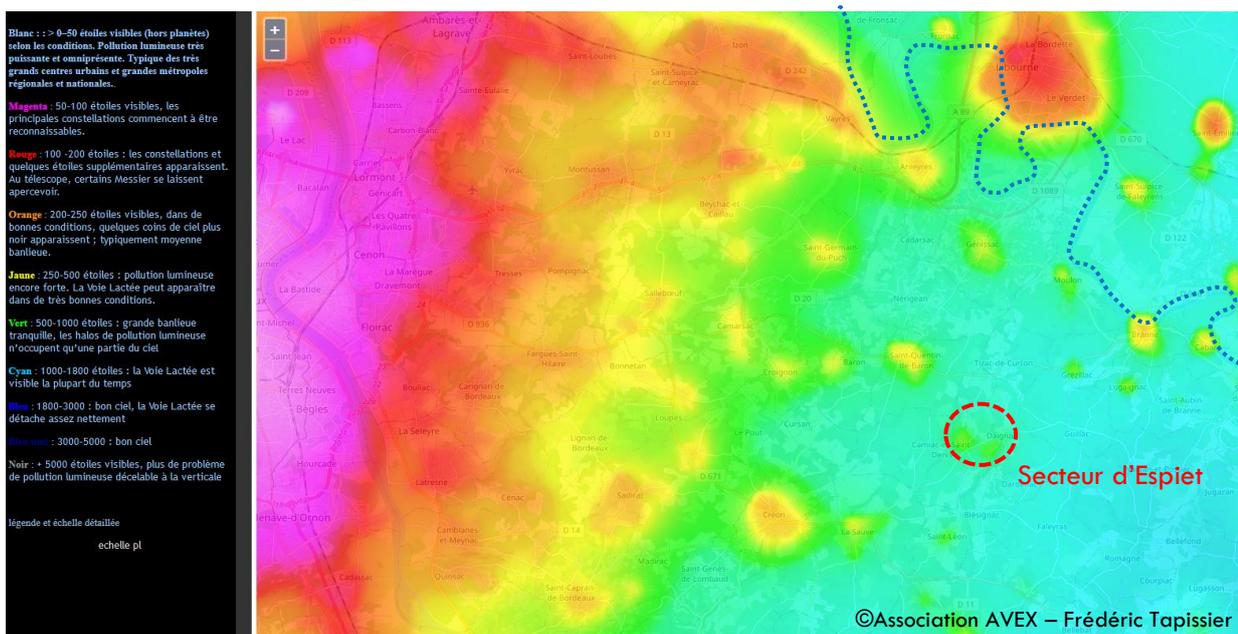
Source : Association Astronomie du Vexin

Les pollutions lumineuses sont une problématique souvent peu abordée dans les politiques de développement territorial. Pourtant, elles renvoient à d’importants enjeux, notamment au regard de ses incidences sur la préservation de la faune locale (exemple : les chauves-souris, insectes nocturnes...), la santé humaine et la consommation énergétique.

A ce jour, aucune étude spécifique sur les pollutions lumineuses n’a été réalisée sur le territoire. En revanche, des cartographies à vocation informative ont été conçues ces dernières années par l’association AVEX, notamment en 2016 suite à une commande de la Commission Européenne (puis mise à jour en octobre 2018, mais pour la version au sodium uniquement). En l’absence de données précises, elles constituent donc un porter à connaissance intéressant pour appréhender, en première intention, les pollutions lumineuses sur le secteur d’Espiet.

Les cartes dans leur version 2016 s’appuient sur le Corine Land Cover 2012 et donc le taux d’artificialisation des sols. Les données sont traitées de manière graphique : plus un sol est artificialisé, plus il est lumineux (artificialisation plus grande > concentration humaine plus grande > plus de lumière). Un algorithme (basé sur des gaussiennes multi scalaires) a été programmé afin de transformer ces données en diffusion lumineuse. Les données sont ensuite pondérées par l’altimétrie et la présence des océans ou des forêts. De plus, un appel auprès de la communauté des astronomes amateurs français a été lancé pour réaliser des photos du ciel nocturne selon un protocole stricte permettant ainsi d’ajuster et d’affiner le modèle.

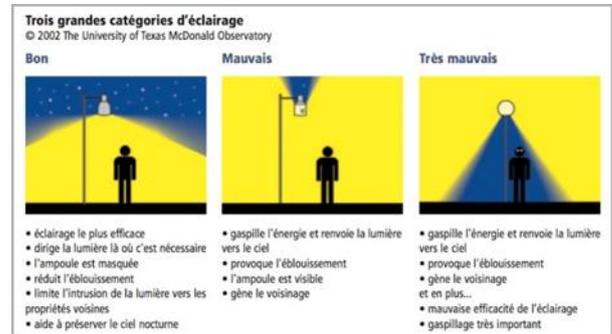
La cartographie des pollutions lumineuses a une portée informative et pédagogique, et ne saurait constituer une donnée irréfragable (source : association Astronomie du Vexin « AVEX »).



Sur le secteur d'Espiet, la carte montre une pollution lumineuse globalement peu prononcée. Dans les secteurs peu/pas urbanisés, la Voie Lactée est visible la plupart du temps (*en cyan sur la carte précédente*).

Précisons que le territoire d'Espiet, ni la Communauté d'Agglomération du Libournais d'ailleurs, ne sont concernés par l'arrêté du 27 décembre 2018, établi en application de l'article R.583-4 du Code de l'Environnement.

La révision du PLU constitue une opportunité pour établir les bases favorables à une future politique de gestion des pollutions lumineuses, en intervenant entre autres sur l'éclairage public (voire privé) dans les nouveaux projets de développement urbain, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité de milieux naturels (dont ceux identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue) favorables à l'accueil de la faune nocturne, à l'image des chauves-souris. Il s'agit là de (re)penser l'emplacement, l'orientation et la nature des équipements publics dans l'aménagement urbain.



*Efficacité de l'éclairage (source : Groupe Astronomique de Spa)*

## 4. LE BRUIT

Source : DDTM Gironde

### 4.1. LE BRUIT : UN FACTEUR MAJEUR D'APPRECIATION DU CADRE DE VIE

La qualité de l'environnement sonore est un élément d'appréciation du cadre de vie. Or aujourd'hui, l'essor de l'urbanisation et des infrastructures de transport, le développement des activités industrielles et commerciales, les besoins croissants en termes de déplacements, engendrent des nuisances sonores importantes. Au-delà de la gêne occasionnée dans la vie quotidienne, en particulier pour les habitants vivant en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport, le bruit peut atteindre à l'extérieur un niveau propre à occasionner des nuisances importantes, voire à générer des troubles sur la santé.

Des recherches récentes montrent également les effets négatifs du bruit sur la faune (perturbation des comportements liés à la reproduction, à la migration, à la recherche de nourriture...).

Enfin, les nuisances sonores impactent aussi l'économie : on enregistre des coûts directs liés à la politique de réduction du bruit (souvent des réparations d'erreurs passées comme l'insonorisation des logements) et des coûts indirects (dépréciation de biens immobiliers par exemple).

Pour les grandes sources de bruit, la mise en œuvre d'une politique de réduction à cette exposition est donc primordiale. Elle constitue d'ailleurs un socle important de l'action publique dans les années à venir. En effet, l'enjeu reste la prise en compte du bruit très en amont, dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme. La lutte contre le bruit commence en effet par le choix du lieu d'implantation des zones d'habitations et d'installations générant du trafic, du lieu d'implantation des axes de transport... Une bonne gestion de l'organisation de l'espace peut être un outil efficace de prévention et de gestion du bruit.

### 4.2. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Les infrastructures de transport, notamment routières, constituent des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons.

Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une

isolation spécifique est nécessaire. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d’autre de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d’Urbanisme. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas :

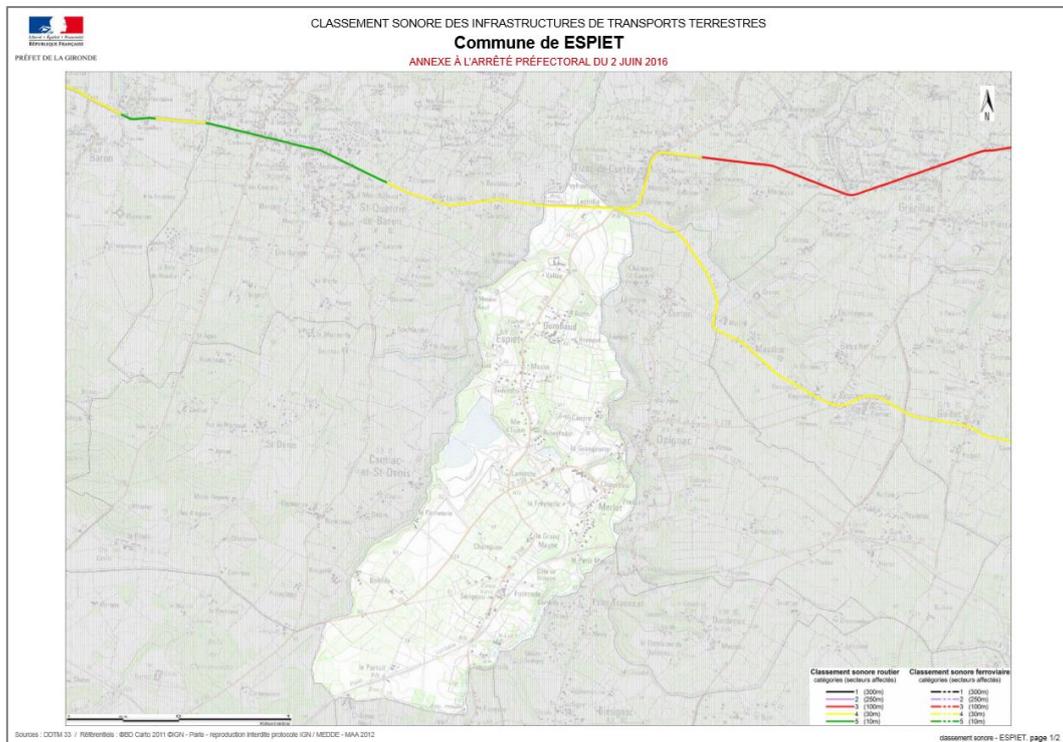
- LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour
- LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit

LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l’énergie reçue pendant un certain temps.

Niveaux sonores définissant le classement des voies bruyantes			
Niveau sonore de référence L <sub>Aeq</sub> (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence L <sub>Aeq</sub> (22h-6h) en dB (A)	Catégorie de l’infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d’autre de l’infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

Largeur des secteurs affectés par le bruit (source : Centre d’Information et de Documentation sur le Bruit)

En Gironde, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été adopté par arrêté préfectoral du 2 juin 2016. **La commune d’Espiet est concernée, avec la RD936 (classée en catégorie 4).**



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES  
**Commune de ESPIET**  
 ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Traffic	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laq jour	Laq nuit	Catégorie
D936	Limite commune ST-QUENTIN	Limite commune TIZAC-DE-CURTON	0	7	5510	90	5	70	61	4

## 5. LES DECHETS

### 5.1. ORGANISATION DE LA GESTION DES DECHETS SUR LE TERRITOIRE

Sur le territoire d'Espiet, la gestion des déchets s'organise autour du Syndicat de l'Entre-deux-Mers Ouest pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SEMOCTOM). Celui-ci a été créé par arrêté préfectoral du 28 janvier 1980. C'est un syndicat mixte fermé relevant du Code Général des Collectivités Territoriales et donc un service public.

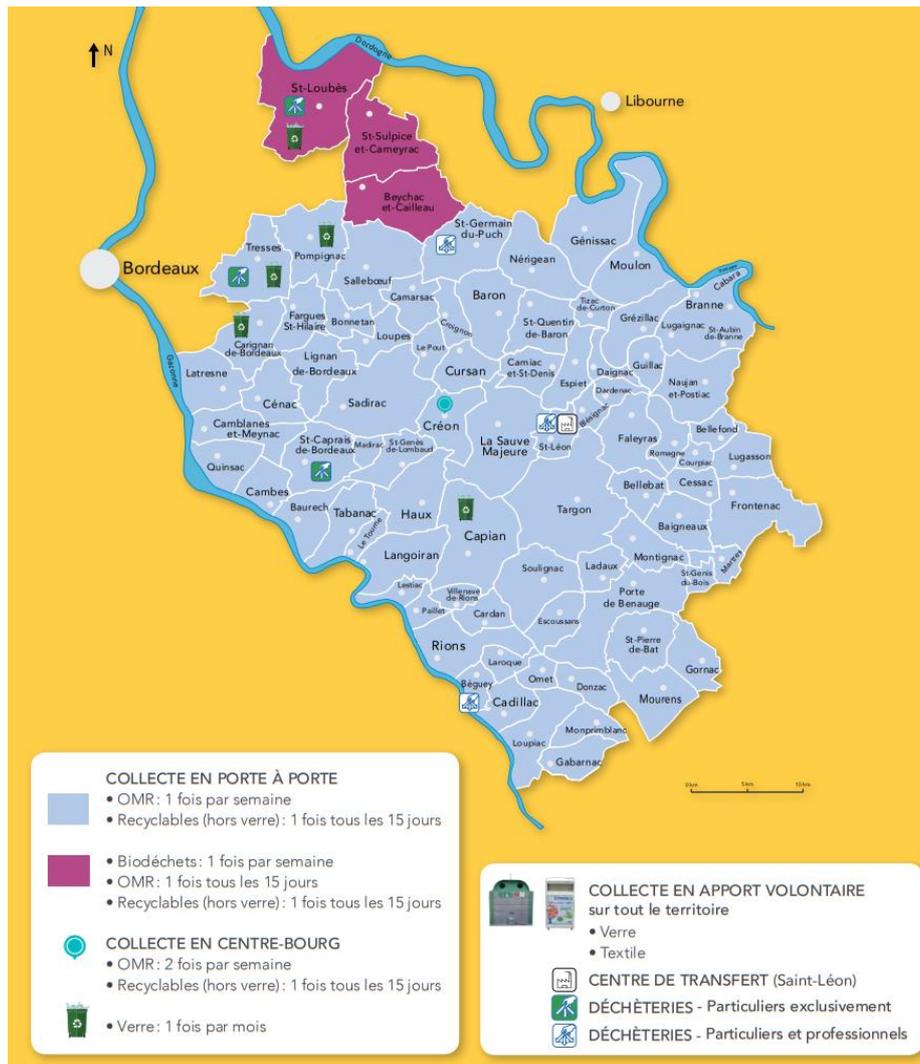
Le SEMOCTOM s'étend sur une superficie de 666 km<sup>2</sup>. Il regroupe partiellement ou totalement 7 communautés de communes ainsi qu'une partie de la communauté d'agglomération du libournais (CALI), dont la commune d'Espiet. Il réunit 85 communes soit près de 109 052 habitants, soit une augmentation de 0,4% (données 2019).

En tant que syndicat public, le rôle du SEMOCTOM est défini par des statuts et prévoit des missions précises :

- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés ;
- Les collectes, le tri, la valorisation des matériaux recyclables ;
- La construction et l'exploitation de déchèteries, de recycleries ;
- La collecte et le traitement des déchets valorisables (DEEE, vêtements, mobiliers, huiles, piles, batteries, bois, meubles, etc...) ;
- La collecte et le traitement des encombrants et tout autre déchet ;
- La collecte et le traitement des déchets verts et des bio-déchets ;
- La commercialisation des produits ;
- Les actions de prévention et de communication.

En termes d'équipements de gestion des déchets, sont répertoriés à l'échelle du SEMOCTOM :

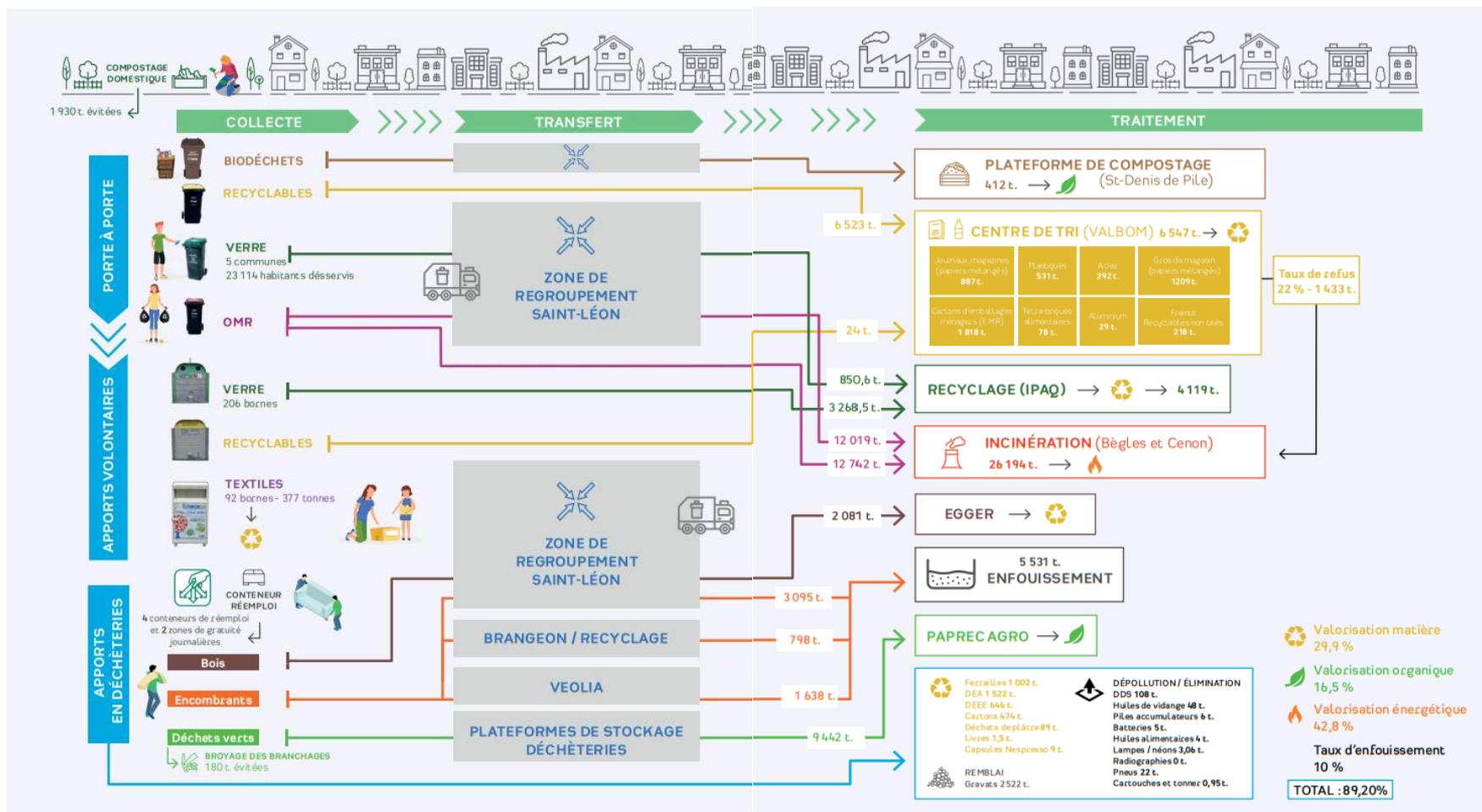
- **1 centre de transfert des déchets ménagers, à Saint-Léon.** Mis en service depuis 2008 sur le site de Saint-Léon, le centre de transfert réceptionne les bennes de collecte d'ordures ménagères et de matériaux à recycler ainsi que les matériaux provenant des déchèteries. Les déchets sont ensuite chargés dans les semi-remorques puis acheminés vers leur filière de traitement respective : incinération, enfouissement, centres de tri et repreneurs.
- **6 déchetteries** : Saint-Léon (1750 m<sup>2</sup>), Béguey (4602 m<sup>2</sup>), Saint-Caprais-de-Bordeaux (1952 m<sup>2</sup>), Tresses (2342 m<sup>2</sup>), Saint-Loubès (3499 m<sup>2</sup>) et Saint-Germain-du-Puch (3381 m<sup>2</sup>) ;



De plus, en 2020, 34 plateformes de broyage des branchages sont en fonctionnement (2 communes ont plusieurs plateformes), cela représente 26 communes équipées ou ayant accès à une plateforme. Douze nouvelles sont en projet pour 2021.

Notons qu'en 2021, est également attendue l'ouverture d'une plate-forme de compostage à la ferme à Saint-Genès-de-Lombaud.

### 3. SYNOPTIQUE DES FLUX EN 2020

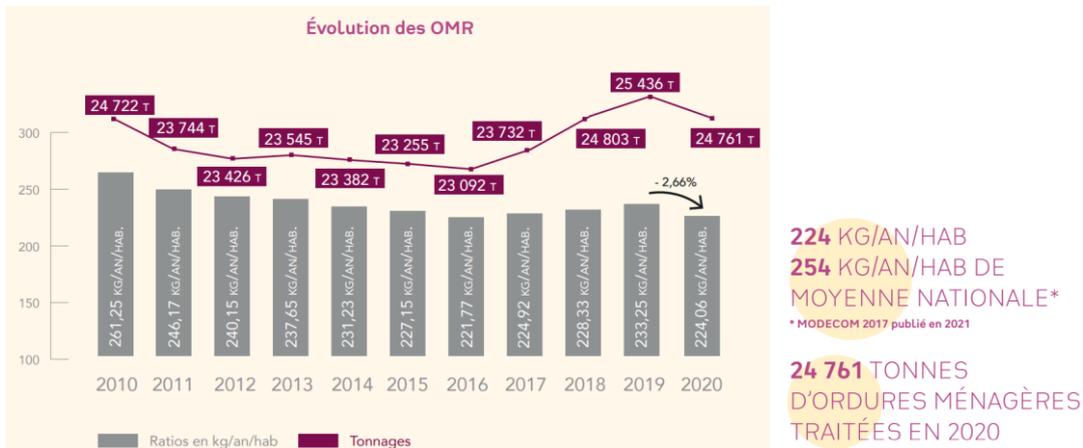


## 5.2. LES GISEMENTS DE DECHETS EN QUELQUES CHIFFRES

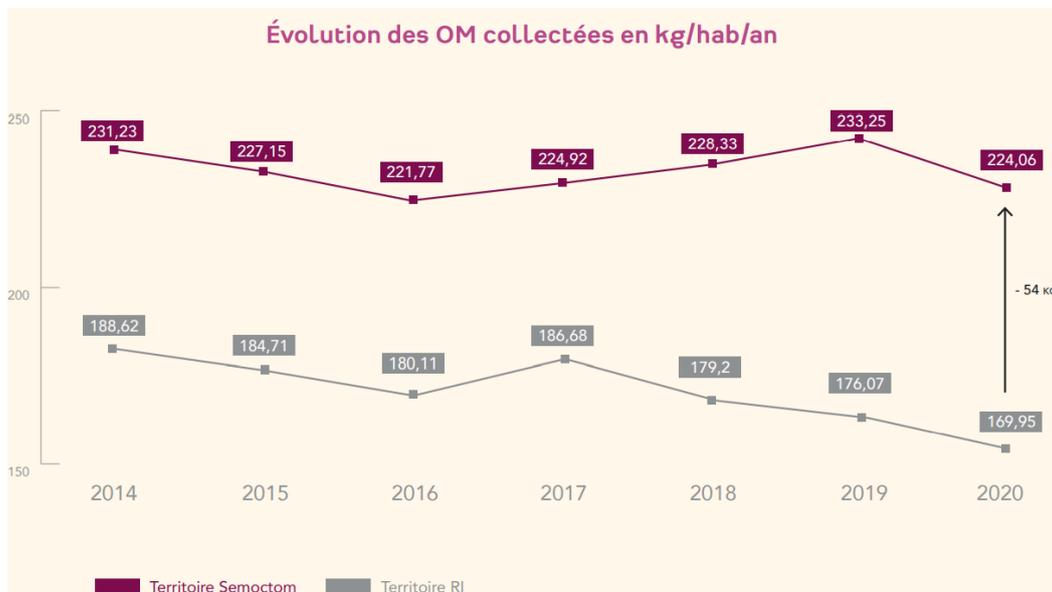
Source : Rapport annuel 2020 du SEMOCTOM

### a) Les ordures ménagères et résiduelles (OMR)

Le flux d'OMR représente 42% des tonnages collectés et traités. Après plusieurs années d'augmentation, les tonnages d'ordures ménagères marquent un repli en 2020, exclusivement dû aux tonnages évités sur le secteur de Saint-Loubès<sup>15</sup> :-1286 tonnes en 2020, alors que le reste du territoire a produit 610 tonnes de plus. Les ratios par habitant sont de fait en forte baisse en 2020, alors que la tendance était également à la hausse depuis 2016. Ce ratio d'OMR par habitant aurait pu être de 237 kg/hab en appliquant l'évolution de +2,9% des tonnes collectées sur le territoire hors CDC du secteur de Saint-Loubès.



Notons que le secteur des 4 communes<sup>16</sup> en Redevance Incitative (RI) présente des ratios en ordures ménagères résiduelles inférieurs à la moyenne globale du syndicat (170 kg/an/hab au lieu de 224 kg/an/hab): - 54 kg/an/hab, soit - 24,11 %.



<sup>15</sup> Sur les 3 communes du secteur de Saint-Loubès, a été mise en place une collecte des biodéchets alimentaires. Ces déchets, une fois collectés, sont transférés du site de Saint-Léon sur la plateforme de compostage de Saint-Denis de Pile (SMICVAL). Ils font l'objet d'une valorisation organique produisant du compost utilisable en Agriculture Biologique.

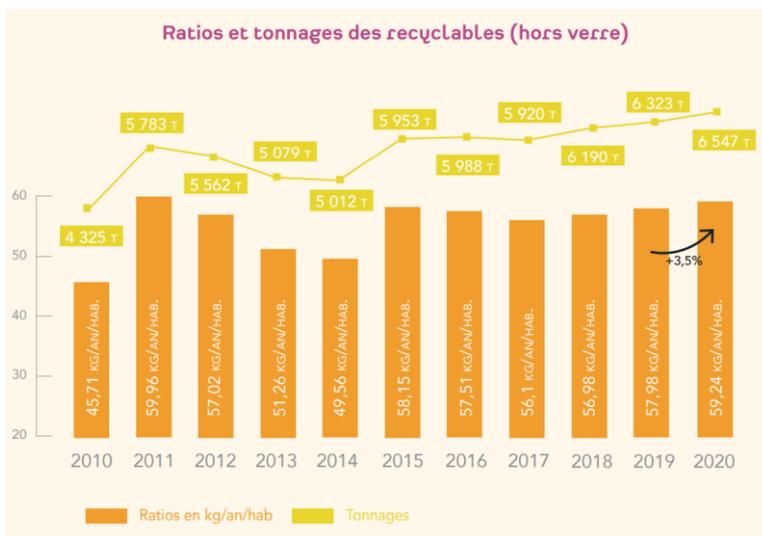
<sup>16</sup> Lestiac, Paillet, Rions et Cardan

## b) Les recyclables hors verre

Les recyclables (hors verre) collectés en porte à porte (et quelques bornes d'apport volontaire) et triés ont connu une augmentation de +3,5 % entre 2020 et 2019. Tout comme les ordures ménagères, cette forte hausse est à porter au crédit des gestes de tri de la CDC de Saint-Loubès. En effet, ce secteur porté par la collecte séparée des biodéchets a trié 280 tonnes de plus par rapport à 2019, alors que le reste du territoire relève une baisse de -80 tonnes.

Ainsi l'augmentation de + 3,5 % des recyclables en 2020 provient d'un effort de + 12% sur le secteur de Saint-Loubès et d'une baisse de -1,5% des tonnages sur le reste des communes. C'est ainsi que le ratio par habitant progresse également passant de près de 58kg/hab à 59kg/habitant.

Avec la crise sanitaire, la progression de la vente à distance et du « click and collect » a renforcé la proportion de cartons bruns dans les bacs jaunes. D'autre part, la qualité du tri s'est quelque peu détériorée et principalement en fin d'année atteignant un taux de refus de 21,9 % alors qu'il était de 19,3% en 2019. C'est un indicateur qu'il faudra suivre et qui fera également l'objet de sensibilisation auprès des habitants.



TAUX DE REFUS : 21,9 % EN 2020.

59 KG/AN/HAB

49,5 KG/AN/HAB

DE MOYENNE NATIONALE\*

\* MODECOM 2017 publié en 2021

## c) Le verre

Le verre connaît une évolution constante entre 2010 et 2019. 2020 est une année hors norme avec une hausse de +10% des tonnages collectés. Cela peut s'expliquer par la relocalisation à domicile de la consommation du fait de la fermeture des cafés et restaurants du territoire et de la métropole. En effet les Cafés, Hôtels, Restaurants (CHR) possèdent des filières dédiées pour récupérer le verre, leurs tonnages n'étant habituellement pas collectés entièrement par le service public.



Valorisation du verre d'emballage : il est recyclé à 100%. Il est regroupé sur Saint-Léon avant d'être acheminé vers IPAQ (Izon) pour être valorisé par O-i France.

#### d) Les Déchèteries

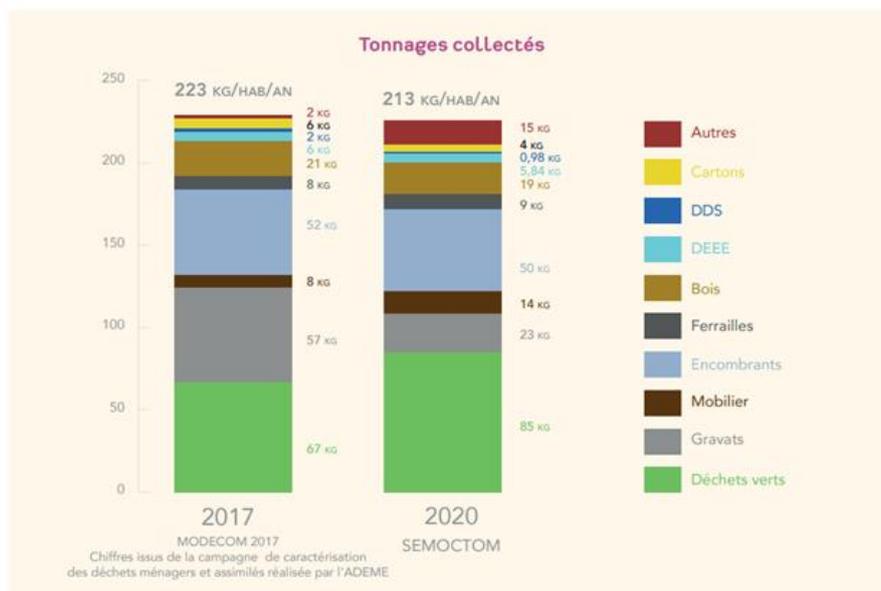
Les flux en déchèteries sont en faible hausse et ce malgré tous les effets observés au sortir du confinement. Les tonnages ont augmenté de 536 tonnes sur l'année, avec des records de fréquentation sur les mois de juin 20 480 passages (soit +27% par rapport à 2019) et de juillet 20 385 passages (soit +17% par rapport à 2019). Au total sur l'année, les tonnages apportés en déchèterie ont progressé de +2,33 % alors que la fréquentation a, elle, augmenté de +4%.

Les déchets collectés en déchèteries représentent désormais 39 % du total des déchets collectés par le SEMOCTOM en 2020. Dans le détail, les variations sont très diverses selon les flux. Dans les actions menées dans les déchèteries, celles de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Tresses ont été équipées pour trier le mobilier les détournant ainsi des bennes bois ou des encombrants. Ce qui explique une augmentation très importante de ce flux de +590 tonnes soit +63,3%.

On peut également noter une baisse des végétaux de -11%. Cette baisse s'explique exclusivement par la réduction des apports à la déchèterie de Saint-Caprais (et ce car le site Aquitilia situé en face de la déchèterie s'est équipé de ponts bascules). Ainsi tous les végétaux qui transitent par ce site (ceux des particuliers collectés à la déchèterie, des services techniques des communes et des professionnels), sont pesés et identifiés. C'est l'effet « contrôle d'accès » appliqué aux végétaux. Ainsi les tonnages collectés à Saint-Caprais-de-Bordeaux ont diminué de -53%, alors que sur le reste du territoire les apports en végétaux ont augmenté de +10%.

Apports en déchèteries

Flux	Tonnages collectés	Évolution 2018/2019	Kg/hab/an	Lieux de traitement	Valorisation
Déchets verts	9 442	- 11,34%	85,44	PAPREC AGRO (33) AQUITILIA (33)	Compost et bois énergie
Encombrants	5 531	+ 2,52%	50,05	ISDND Clérac (17)	Enfouissement biogaz
Bois	2 081	+ 7,58%	18,83	EGGER (40)	Aggloméré, panneaux de particules et bois énergie
Gravats	2 522	+ 34,56%	22,82	GTPP / BRANGEON RECYCLAGE (33)	Remblai
Ferrailles	1 002	+ 8,05%	9,07	DECONS / OPLN (33)	Métaux
DEA Ameublement	1 522	+ 63,35%	13,78	ECO-MOBILIER / Val Plus (40)	Recyclage matière
DEEE	646	+ 13,99%	5,84	ECOLOGIC / Envie (33)	Recyclage métaux, dépollution
Cartons	474	+ 19,09%	4,29	REVIPAC	Cartons
DDS	108	+ 2,97%	0,98	ECO-DDS / Pena Environnement	Dépollution
Huiles de vidange	48	+ 15,84%	0,44	SEVIA-SRRHU (33)	Régénération
Déchets de plâtre	89	+ 1,17%	0,80	SINIAT (33)	Plaques de plâtre
Pneus	22	+ 20,69%	0,20	ALLIAPUR	Valorisation matière (60%) Valorisation énergétique (40%)
Livres	1,51	- 92,75%	0,01	LE LIVRE VERT (33)	Revente et recyclage matière
Piles - accumulateurs	6	+ 33,05%	0,05	COREPILE	Dépollution
Batteries	5	+ 5,92%	0,05	OPLN (33)	Dépollution
Capsules Nespresso	9	- 13,40%	0,08	SUEZ / VALPLUS (33)	Recyclage
Huiles alimentaires	4	- 24,51%	0,03	SUEZ ORGANIQUE / GECCO	Réutilisation
Lampes- Néons	3,06	+ 23,91%	0,03	RECYLUM	Dépollution
Radiographies	0,00	-100,00%	0,00	RHONE ALPES ARGENT	Dépollution
Cartouches et toner (depuis 2019)	0,95	0,00%	0,01	ECOTAURUS / CORE LANDES PYRENEES	Dépollution



**6 DÉCHÈTERIES TOTAL : 23 515 TONNES (+2,33%)**

## 6. SYNTHESE ET ENJEUX SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un cadre résolument rural qui permet d'offrir un accès à des espaces de nature qualitatifs et bénéfiques pour la santé des habitants (vallées boisées notamment)</p> <p>Un territoire préservé d'infrastructures bruyantes (absence de zones urbaines à proximité de la D936)</p> <p>Une pollution lumineuse globalement peu prononcée</p> <p>La proximité des équipements de gestion des déchets du SEMOCTOM (pôle de Saint-Léon qui jouxte la commune d'Espiet), avec une tendance positive par rapport à la production d'OMR à l'échelle du SEMOCTOM (baisse des gisements produits)</p> <p>Des boisements présents, à proximité de zones urbaines, qui contribuent à limiter les effets des polluants atmosphériques à l'échelle locale, et participent à la séquestration du carbone</p>	<p>Une mise en valeur agricole et viticole du terroir, qui peut s'accompagner de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour mieux accompagner la juxtaposition possible entre les futures zones résidentielles et les secteurs cultivés ou plantés de vignes.</p> <p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour proposer des modalités d'aménagement qui tiennent compte des enjeux de préservation de la faune nocturne, et notamment des chauves-souris (enjeu identifié au niveau local)</p> <p>Le PCAET de la CALI, en cours de révision</p>	<p>Urbanisation des petits boisements interstitiels au niveau de la zone agglomérée Gombaudo – Ribeyreau, et donc perte progressive d'éléments contribuant à une meilleure qualité de l'air à l'échelle de ces secteurs</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées ;</p> <p>Proposer des modalités d'aménagement des zones de développement urbain qui permettent de concilier la vocation résidentielle (ou d'activités) future du site, avec le contexte agricole et viticole environnant ;</p>	

Prendre en compte les enjeux de préservation de la biodiversité nocturne, et notamment les enjeux concernant les chiroptères (ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac notamment, qui jouxte la commune d'Espiet à l'Est)

Préserver les patchs boisés entre Gombaudo et Ribeyreau, et plus largement l'écran boisé qui entoure ces secteurs urbains

## **6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

# 1. LES RISQUES MAJEURS

## 1.1. QUELQUES ELEMENTS DE COMPREHENSION

D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels et des impacts sur l'environnement.

L'existence d'un risque majeur est ainsi liée :

- d'une part à la présence d'un événement, appelé *aléa*, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique ;
- d'autre part à l'existence d'*enjeux*, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

Les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux se mesurent en termes de vulnérabilité.

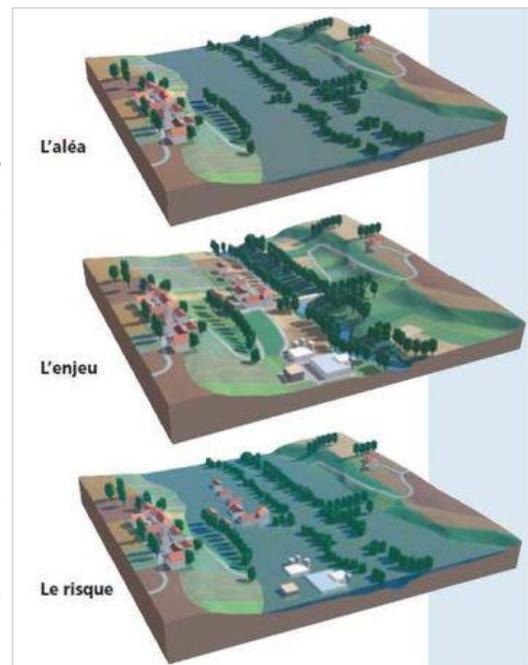
**Ainsi, un événement potentiellement dangereux ou aléa n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.**

**Aléa + Enjeu = risque majeur**

En outre, deux critères caractérisent le risque majeur :

- *Une faible fréquence* : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes ;
- *Une énorme gravité* : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.

**Le risque majeur en schéma (source : BRGM)**



Le risque majeur se caractérise notamment par l'incapacité de la société exposée à surpasser l'évènement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive. A ce titre, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) constitue l'élément de référence à considérer.

Les éléments qui suivent reprennent en grande partie les informations du DDRM de Gironde, approuvé en 2012 (mais actuellement en révision selon le site de la DDTM de Gironde), complétés par les informations issues d'autres éléments règlementaires ou portés à la connaissance de la commune d'Espiet, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

## 1.2. QUELS SONT LES RISQUES MAJEURS IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE ?

Source : DDRM de Gironde approuvé en 2021 (version révisée)

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde précise, pour chaque commune constitutive du département, quels sont les risques majeurs identifiés. Les tableaux suivants formalisent les éléments figurant dans le DDRM 33 approuvé, et qui concernent le territoire d'Espiet.

N°INSEE	COMMUNES										
33157	Espiet										
<ul style="list-style-type: none"> <li> Risque Inondation</li> <li> Risque Littoral</li> <li> Risque Feu de Forêt</li> <li> Risque Mouvement de Terrain</li> <li> Risque Retrait Gonflement Argile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Risque Industriel</li> <li> Risque Sismique</li> <li> Risque Radon (communes en zones 2 et 3)</li> <li> Risque Nucléaire</li> <li> Risque Rupture de Barrage</li> </ul>										

Les risques majeurs identifiés dans le DDRM 33 sur la commune d'Espiet

Notons que l'analyse de la synthèse des arrêtés de catastrophe naturelle montre que la commune d'Espiet est principalement concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles, qui affectent les constructions existantes (source : Géorisques).

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 9

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19990188	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF20090156	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF20170647	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19940110	01/06/1989	31/08/1993	08/09/1994	25/09/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19970039	01/09/1993	31/12/1996	19/09/1997	11/10/1997
33PREF20080077	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
33PREF20160048	01/07/2015	30/09/2015	16/09/2016	21/10/2016
33PREF20190149	01/01/2017	31/12/2017	18/09/2018	20/10/2018

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19820156	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

## 2. LE RISQUE LIÉ AUX INONDATIONS

### 2.1. QUELQUES PREALABLES

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux facteurs conjugués :

- l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement (aléa) ;
- le développement de zones urbanisées (habitat, équipements, zones dédiées à l'activité) dans la zone inondable (enjeu).

Trois types d'inondations peuvent survenir :

- *les inondations de plaine* : phénomène lent dû à un débordement des cours d'eau ou à une remontée de la nappe phréatique ;
- *le ruissellement pluvial* : lors de très fortes précipitations (orages violents de printemps et d'été), les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ne parviennent plus à collecter et à faire transiter les eaux recueillies sur les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, chaussées) ;
- *les coulées de boue et crues torrentielles* : ce phénomène se produit lors de fortes pluies orageuses d'été, essentiellement dans les secteurs de pentes moyennes, de talwegs ou encore de terres à l'interface des terrains agricoles et des zones urbanisées qui n'absorbent plus.

La gestion du risque « inondation » peut passer par différents stades, de la connaissance des aléas à leur surveillance, en passant par des mesures de protection actives et leur planification dans l'urbanisme règlementaire :

- *la connaissance des aléas* : cela passe par le recensement des zones inondables. Sur un territoire, plusieurs types de documents peuvent permettre d'appréhender l'aléa lié au débordement des cours d'eau: les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), les atlas des zones inondables (AZI) et des études spécifiquement sur certains secteurs.
- *la surveillance de la montée des eaux et alerte météorologique* (rôle de Météo-France, du service d'annonce des crues et de la Sécurité Civile)
- *les études et travaux* : afin de diminuer le risque ou les conséquences d'une inondation, des travaux peuvent être réalisés. Ils font généralement suite à des études hydrauliques et aboutissent notamment à des travaux sur les cours d'eau (curage, recalibrage, endiguements...) et sur son bassin versant (création de bassins de rétention, amélioration des réseaux de collecte des eaux pluviales, préservation de surfaces perméables, de zones tampons...)
- *la maîtrise de l'urbanisme* : dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues de façon à ce qu'ils jouent pleinement leur rôle d'écrêtement de la lame d'eau.

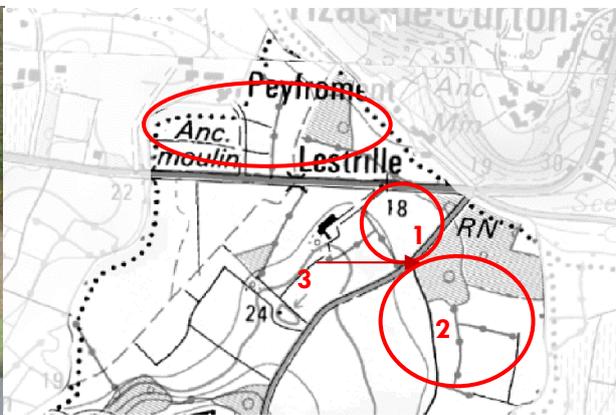
### 2.2. LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU SUR ESPIET

Sources : Géorisques

La commune d'Espiet n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), ni aucun Atlas des Zones Inondables (AZI).

La commune n'est pas soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI). En revanche, elle fait l'objet d'un Programme de Prévention (PAPI) de la Dordogne. Le PAPI a été labellisé le 11 juin 2014.

Il convient de souligner que les fortes précipitations de novembre 2019 sur le département girondin, et a fortiori sur la commune d'Espiet, a permis à l'équipe d'étude de mettre en évidence certains secteurs inondés. Il s'agit principalement du secteur de Lestrille, lié au débordement du Canaudonne. Le secteur de Côte de Brisson/Petit Moulin, en limite communale avec Blésignac, semble également sensible au débordement du Trousse-Paille (amont du Canaudonne).



*Inondations sur Lestrille, avec franchissement de la D238 (source : METROPOLIS)*

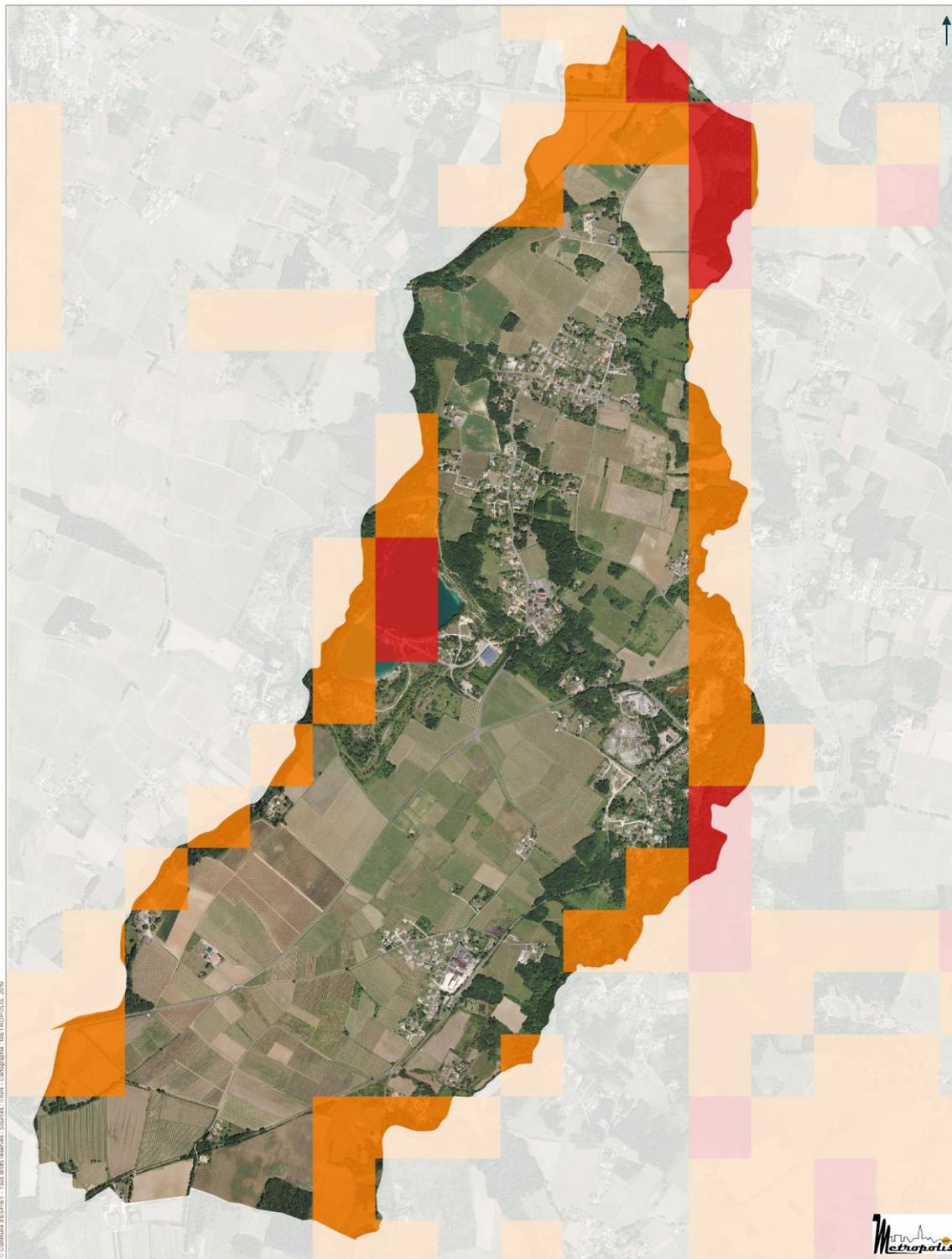


*Débordement du Trousse-Paille sur le secteur de Petit Moulin (source : METROPOLIS)*

### 2.3. LES INONDATIONS PAR REMONTÉES DE NAPPES PHRÉATIQUES

Si le risque d'inondation est souvent associé au débordement des cours d'eau, il peut également survenir suite aux remontées de nappes phréatiques, autrement appelées nappes « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

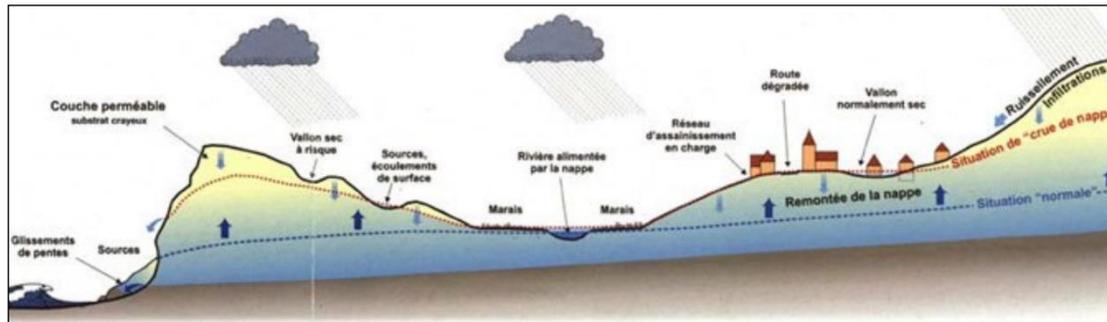
Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.



© Commune d'ESPIET - Tous droits réservés. Sources : IGN - Cartographie METROPOLIS 2019

  
**Aléa remontée de nappes souterraines**  
Révision du PLU d'ESPIET

- Remontée de nappes**
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  -  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Le phénomène de remontée de nappes en schéma (source : BRGM)

Plusieurs conséquences sont à redouter, liées soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- les inondations de sous-sol, de garages semi-enterrés ou de caves,
- fissuration d'immeubles,
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation,
- pollutions (commun à tous les types d'inondation).

Le BRGM a réalisé des études permettant de cartographier, à l'échelle départementale, les zones sensibles aux remontées de nappes, selon une méthodologie nationale. Cette cartographie résulte de l'état des connaissances sur ce phénomène pour chaque département. Figurent ainsi :

- Les secteurs sensibles aux débordements de nappes souterraines ;
- Les secteurs sujets aux inondations de caves ;
- Les secteurs non-sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.

La cartographie en page précédente précise les secteurs vulnérables aux remontées de nappe sur le territoire communal. Comme on peut le constater, Espiet est peu concernée par les remontées de nappes souterraines, celles-ci restant circonscrites aux franges de la commune (vallée du Camiac, vallée du Canaudonne). Ceci s'explique par le contexte géomorphologique local.

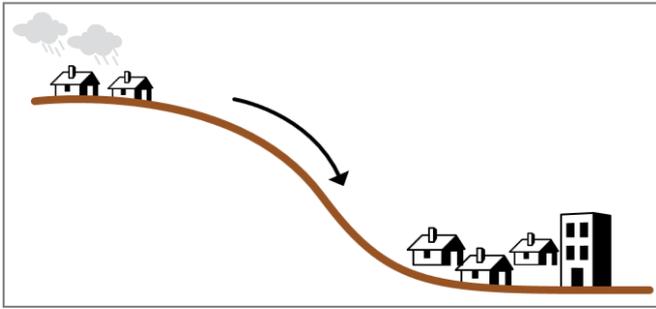
Il convient de préciser que les informations sur cet aléa ont une vocation informative (pas de portée réglementaire) et ne se substituent pas à des investigations hydrogéologiques précises. Elles ne sauraient donc être exploitées à une échelle plus fine que celle du 1/100 000ème (source : BRGM).

## 2.4. LES INONDATIONS PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

Source : EPIDOR

### a) Qu'est-ce que l'inondation par ruissellement pluvial ?

La question de la gestion du risque de ruissellement pluvial rural ou urbain est liée à celle de la gestion des eaux pluviales. Une inondation par ruissellement pluvial n'est pas causée par le débordement d'un cours d'eau traversant une zone urbaine, dans lequel se jetteraient les réseaux d'eaux pluviales.



Il s'agit d'un phénomène provoqué par les seules précipitations tombant sur l'agglomération et/ou sur des bassins périphériques naturels ou ruraux, de faible taille. Ces pluies ruissellent en empruntant un réseau hydrographique naturel (ou artificiel), dont le débit n'est pas permanent ou à débit permanent très faible. Elles sont ensuite évacuées par le système d'assainissement de la zone urbaine, lorsqu'il existe.

Notons que sur Espiet, les eaux pluviales sont envoyées vers les fossés, certains étant communaux (source : Schéma Directeur d'Assainissement).

### b) Quelles sont les conséquences ?

Les inondations causées par des ruissellements rapides peuvent avoir des conséquences graves.

**En amont**, ce sont surtout les agriculteurs qui subissent les dégâts du ruissellement : les semis peuvent être détruits, les ravines gênent le passage des engins agricoles, la fertilité du sol diminue, puisque la terre fine riche en éléments fertilisants et en matière organique est entraînée vers l'aval.

**Sur le chemin de l'eau et à l'aval**, le ruissellement peut dégrader des habitations, des ouvrages d'art et des routes, emporter des véhicules. Les principaux dégâts constatés sont les engravements et salissements de chaussées et habitations, voire leur destruction, ainsi que le colmatage des buses, des fossés et des bassins d'orage (ce qui peut aggraver les risques d'inondation). Du fait de la montée de l'eau généralement brutale et de la combinaison de sa vitesse et de sa hauteur, l'inondation peut provoquer des dommages aux personnes, biens et activités.

Indirectement, le ruissellement peut entraîner la pollution des eaux superficielles et souterraines libres. On sait aujourd'hui que les déversements et rejets dans les milieux aquatiques en temps de pluie peuvent générer des dégradations (momentanées ou durables) des milieux. Les pollutions de temps de pluie constituent vraisemblablement des sources importantes d'apport de micropolluants aux milieux aquatiques (zinc, cuivre, ammonium, pesticides...).

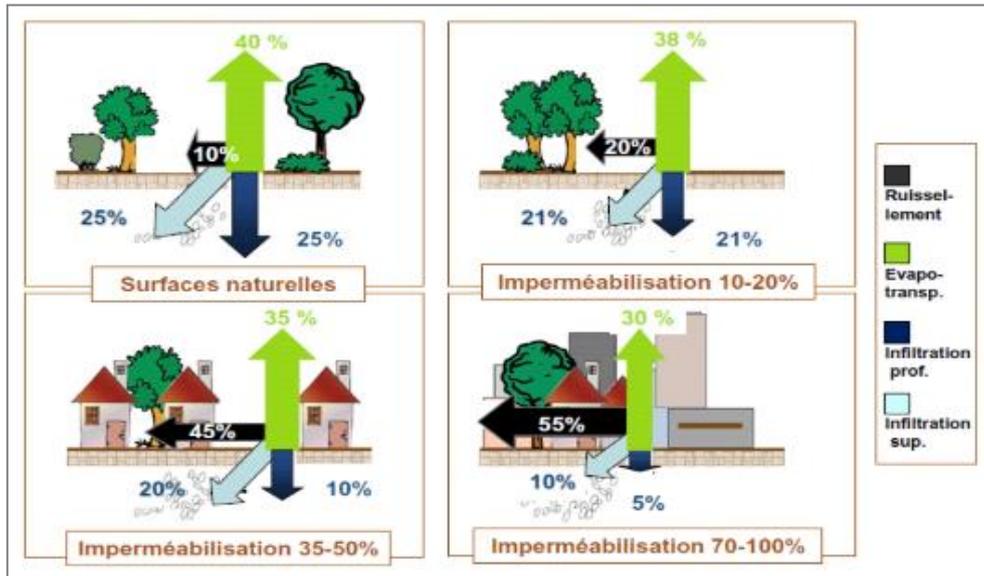
### c) Quels sont les facteurs favorables aux ruissellements ?

Le ruissellement pluvial a pour origine des facteurs naturels, comme la nature des sols, les précipitations, et la configuration des bassins versants, mais il peut être aggravé par les activités humaines, qui affectent l'occupation et l'usage des sols tant en milieu rural qu'en milieu urbain. L'imperméabilisation conduit à une augmentation des vitesses et des volumes ruisselés.

#### – facteurs d'aggravation en secteur rural :

- modification des pratiques culturales (intensification) qui limite le temps de présence d'une couverture végétale dense au sol (favorise les ruissellements de surface)
- techniques culturales peu adaptées (drainage, sens des labours) qui peuvent aggraver un phénomène existant en modifiant les écoulements dans la pente
- la transformation de prairies en labours (les sols cultivés ont une capacité de stockage de l'eau moins importante que les sols occupés en permanence par les végétaux, comme les forêts ou les prairies)
- la disparition de motifs naturels favorisant la régulation hydraulique superficielle (haies, bosquets, zones humides...)

#### – facteurs d'aggravation en secteur urbain : l'extension de l'urbanisation créent de nouvelles surfaces imperméabilisées qui provoquent une augmentation des volumes et débits ruisselés, mais aussi de la vitesse d'écoulement.



Importance relative de l'infiltration, du ruissellement et de l'évapotranspiration selon l'occupation des sols : exemples schématiques pour différents taux d'imperméabilisation des sols (source : Wikhydro -MEDDE)

#### d) Le phénomène de ruissellement sur le territoire d'Espiet

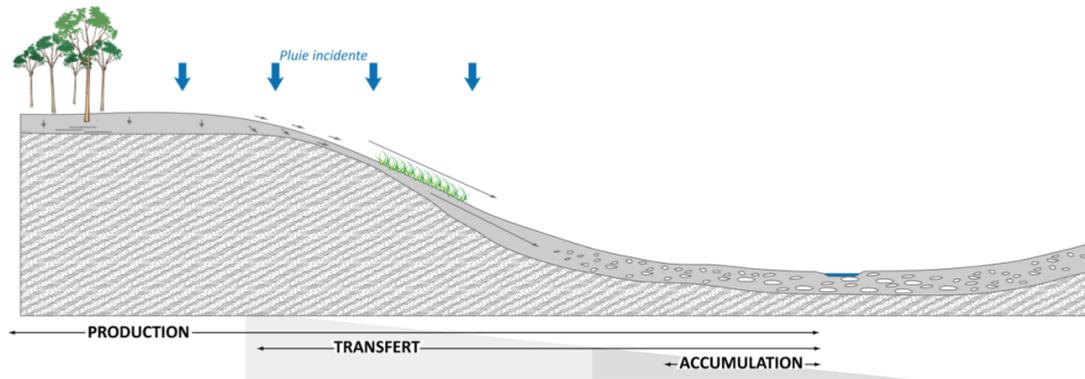
Source : Cartographie du ruissellement lié à des pluies intenses – avril 2017 - EPIDOR

Le ruissellement est un phénomène complexe à la croisée de plusieurs disciplines : la géomorphologie, la pédologie, l'hydrologie, la géographie entre autres. C'est typiquement un phénomène de versant ou affectant les thalwegs des petits bassins versants. Classiquement, on distingue 3 compartiments fonctionnels dans le phénomène de ruissellement constituant un « relais de processus ».

- *La production de ruissellement* : c'est la capacité d'une surface donnée à produire une lame d'eau superficielle qui ne peut pas s'infiltrer dans le sol. Cette lame d'eau sera ensuite disponible pour migrer vers l'aval. Ce compartiment est essentiellement dépendant de l'occupation du sol (forêt, prairie, espace urbain, etc.), du type de sol et de son état de saturation (sols perméables, etc.), de la pluie incidente (quantité de pluie et intensité) et, dans une moindre mesure, de la pente locale. Dans le cas de zones planes à faible énergie de relief et fortement productrice de ruissellement, la production peut générer une inondation localisée par saturation des sols et difficulté d'écoulement (inondation par stagnation).
- *Le transfert du ruissellement* : c'est la somme des processus qui va permettre la prise en charge et la migration de la lame d'eau vers l'aval, par l'intermédiaire des « chemins préférentiels d'écoulement » (CPE). Les dégâts commencent généralement à être occasionnés lors de la phase de transfert qui implique souvent une érosion des terres et la submersion des ouvrages situés sur les CPE. Ce transfert dépend de la lame d'eau produite (quantité d'eau à transférer) et de la topographie (pente locale notamment) qui va conditionner la vitesse de transfert et donc sa dangerosité.
- *L'accumulation du ruissellement* : c'est la phase finale du « relais de processus ». Elle est certainement la plus connue, car c'est habituellement à ce stade que s'accumule le maximum d'eau dans les zones basses, ce qui génère une inondation, souvent subite, par ruissellement des eaux pluviales à l'origine de dégâts matériels et humains (cas de Nîmes ou Vaison-la-Romaine). Les facteurs prépondérants sont la lame d'eau produite en amont et la topographie, notamment le rapport entre la pente locale et la surface du bassin versant drainée en amont.

L'ensemble de ce relais de processus forme la susceptibilité des terrains à être favorable au ruissellement. L'aléa est le croisement de cette susceptibilité avec l'intensité des pluies incidentes. Le risque à proprement parler, est le croisement entre l'aléa (ou la susceptibilité sous certaines conditions) et la vulnérabilité des enjeux (humains,

économiques, environnementaux, etc.), si bien qu'une zone potentiellement ruisselante mais sans enjeux, ne présente pas de risques.



Des cartes ont été produites par EPIDOR afin de modéliser, en première intention, les secteurs sensibles au ruissellement lié à des pluies intenses. Les cartes présentées sont le résultat d'un important travail de modélisation avec des modèles empiriques et spatiaux basé sur les épisodes de printemps et de fin d'été/automne (périodes critiques), mené sur l'année 2016, et d'une validation « terrain » effectuée aléatoirement au cours de l'automne 2016. Ces cartographies couvrent les 24 000 km<sup>2</sup> du bassin versant de la Dordogne.

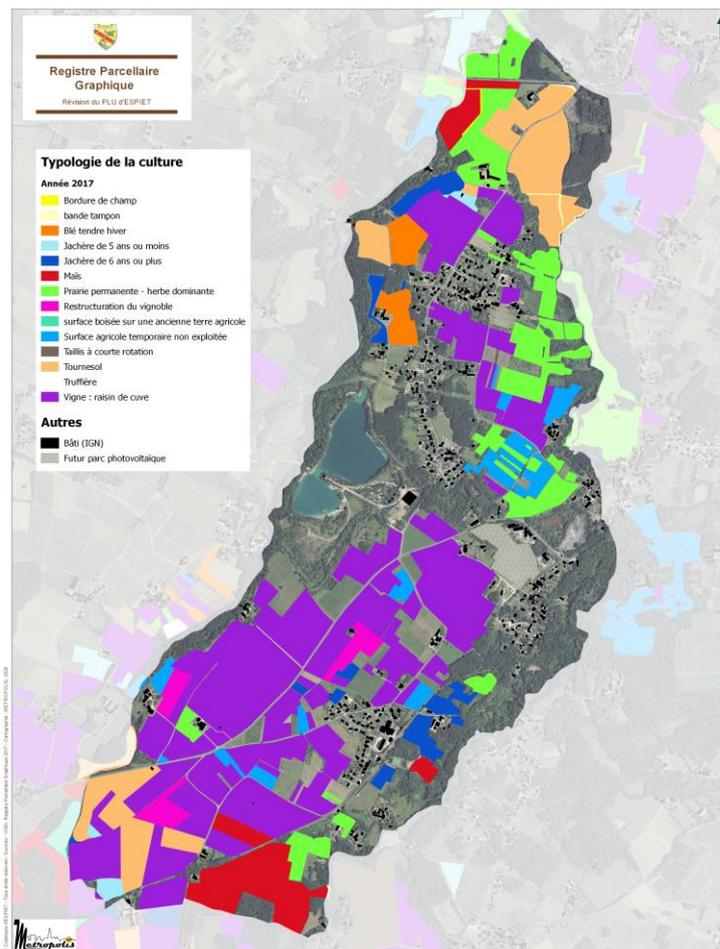
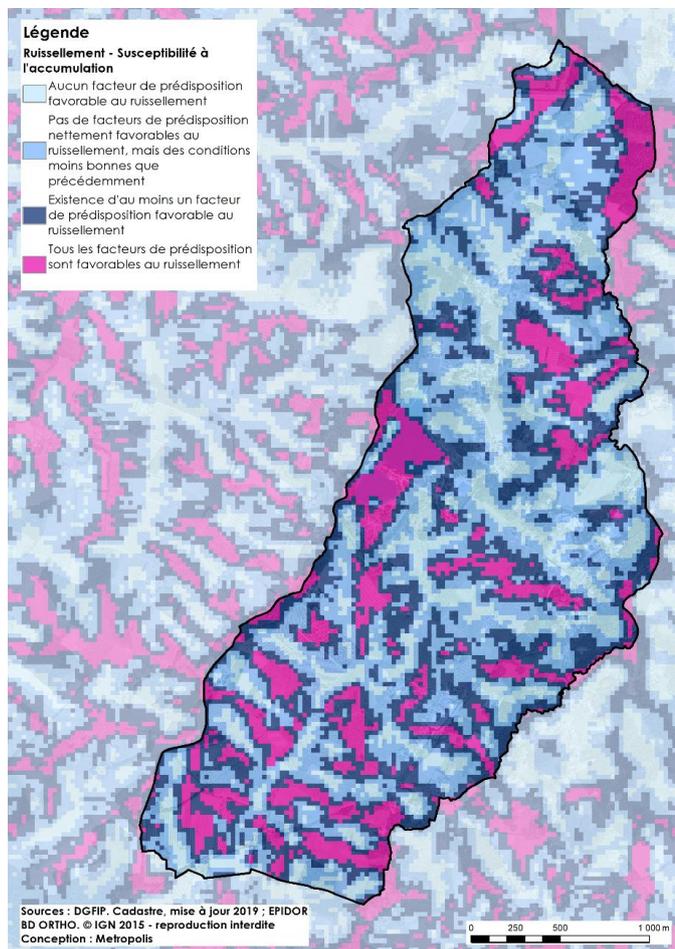
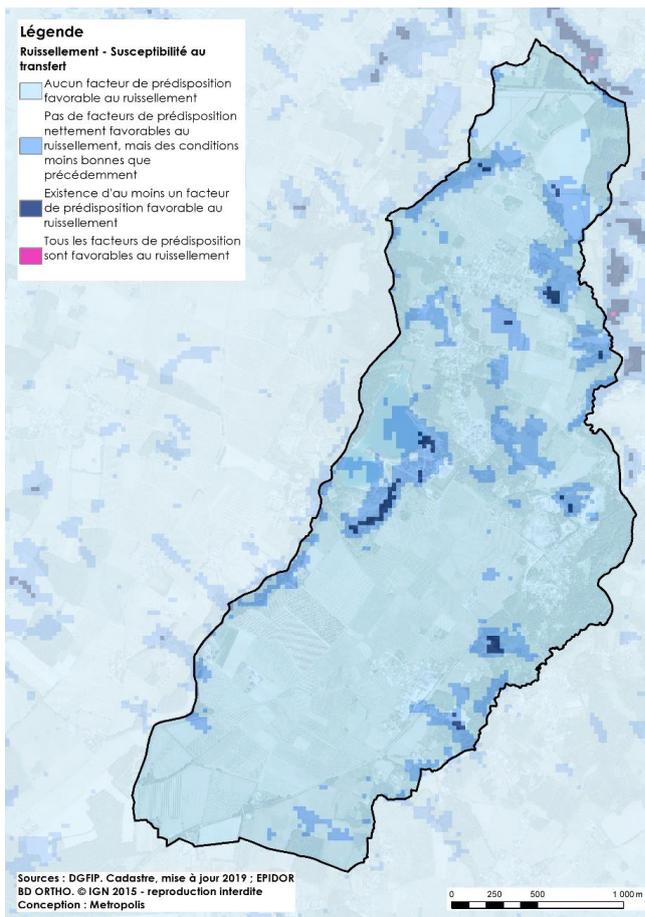
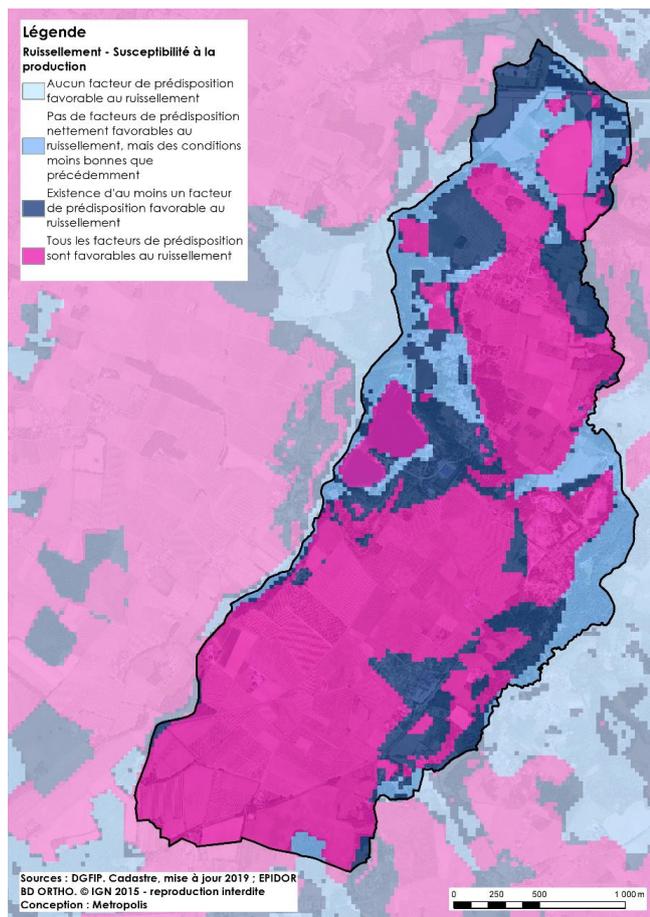
Les cartes fournies sont des cartes de susceptibilité, c'est-à-dire des cartes qui présentent l'agencement des facteurs de prédisposition au ruissellement. Ces cartes expriment donc un potentiel de ruissellement, en dehors de toute notion de probabilité de pluies (intensité, occurrences spatiale et temporelle).

*Précautions d'usages (source : EPIDOR) : Ces cartes sont dédiées à une utilisation dans le cadre des SCoT ou des PADD pour les PLUi. Elles ne sont pas réglementaires et ont une valeur uniquement informative. L'utilisation de ces cartes n'est donc pas recommandée pour des projets d'échelle 1/25 000, 1/10 000 ou 1/5 000 (PLU, PLUi, Aménagement agricole et forestier, etc.).*

*Les espaces urbains apparaissent sur les cartes mais la définition spatiale des cartographies (1/50 000) et les modèles utilisés ne sont absolument pas adaptés à ces espaces. De fait, les cartes produites ne doivent pas être utilisées pour ces espaces.*

Initialement, les modèles fournissent des valeurs continues de susceptibilité. Dans son étude, EPIDOR a fait le choix de les discrétiser en 4 classes pour faciliter la lecture et l'appropriation des cartes. Le revers de cette technique est que l'effet de « limite de classes » peut faire basculer des zones moyennement susceptibles dans les classes fortes. De fait, les classes sont considérées de la façon suivante :

Classe + RGB	Libellé	Interprétation
190/232/255	Nul à faible	<b>Aucun facteur de prédisposition favorable au ruissellement.</b> Ces zones pourraient contribuer au ruissellement uniquement en cas de pluies incidentes extrêmes (événement centennale) ou en cas de changement important des conditions d'occupation du sol, de la topographie ou suite à une modification significative des caractéristiques pédologiques.
115/178/255	Faible à moyen	<b>Pas de facteurs de prédisposition nettement favorables au ruissellement, mais des conditions moins bonnes que précédemment.</b> Ces zones ne contribueraient pas pour des pluies intenses "normales", mais seraient contributrices pour des événements supérieurs à la moyenne des pluies intenses ou si les sols sont saturés avant l'événement "normal."
0/38/115	Moyen à fort	<b>Existence d'au moins un facteur de prédisposition favorable au ruissellement.</b> Ces zones devraient être contributrices pour des épisodes intenses "normaux". Le degré de leur contribution reste dépendant du niveau des pluies. En cas de saturation antécédente, ces zones peuvent être fortement contributrices. A noter que ces zones sont sensibles à tout changement des conditions agro-morpho-pédologiques.
230/0/169	Fort à très fort	<b>Tous les facteurs de prédisposition sont favorables au ruissellement.</b> Ce sont normalement des zones contributrices "chroniques" lors de chaque épisode pluvieux intense. L'activation de ces zones reste dépendante de l'existence d'un facteur déclenchant (pluie intense) et leur pertinence reste soumise à la probabilité d'une pluie cinquantennale.



Comme le montrent ces cartes, la commune d'Espiet tend à être un territoire productif en termes de ruissellements, ce qui peut s'expliquer notamment par le jeu du relief mais surtout par la valorisation agricole d'une vaste partie de la commune en vignes et grands cultures. Le territoire semble peu propice au processus du transfert. Les zones d'accumulation sont plutôt au niveau du lac d'Espiet, des vallées et vallons secs créés par le jeu topographique et le contexte pédologique (contexte de luvisols-rédoxisols<sup>17</sup> sur la moitié sud de la commune, fluviosols<sup>18</sup> à l'extrême Nord).

## 2.5. LA CARTOGRAPHIE DES CHEMINS DE L'EAU

Source : EPIDOR

Presque chaque année, lors d'épisodes orageux intenses, des problèmes sont observés sur le bassin versant de la Dordogne. Ces problèmes se traduisent de différentes façons : ruissellement entraînant le débordement de cours d'eau ou fossés, accumulation d'eau dans des vallées sèches, coulées de boues... Et les perturbations ou dommages peuvent être divers : danger pour les personnes, inondation de maisons ou d'autres infrastructures, dégradations de routes, érosion des sols et de parcelles agricoles...

Ces problèmes touchent souvent des zones non couvertes par des PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) ou des AZI (Atlas de Zones Inondables), et sur lesquelles on ne disposait en général jusqu'à présent d'aucune information particulière sur le caractère inondable.

EPIDOR (Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne) a donc décidé de s'investir sur ce sujet, pour améliorer la connaissance et la diffuser afin de chercher à limiter les problèmes constatés.

C'est ainsi qu'une cartographie des chemins de l'eau a été produite par le Cerema à partir de la méthode Exzeco : il s'agit d'une modélisation purement topographique qui délimite les zones potentiellement inondables, et dans lesquelles il est donc préférable d'y éviter d'implanter de nouveaux enjeux. La cartographie représente l'emprise de l'ensemble des zones où l'eau est susceptible de circuler en surface. On y distingue les talwegs sur l'ensemble du bassin de la Dordogne, aussi bien pour les cours d'eau, que les fossés ou les vallées sèches.

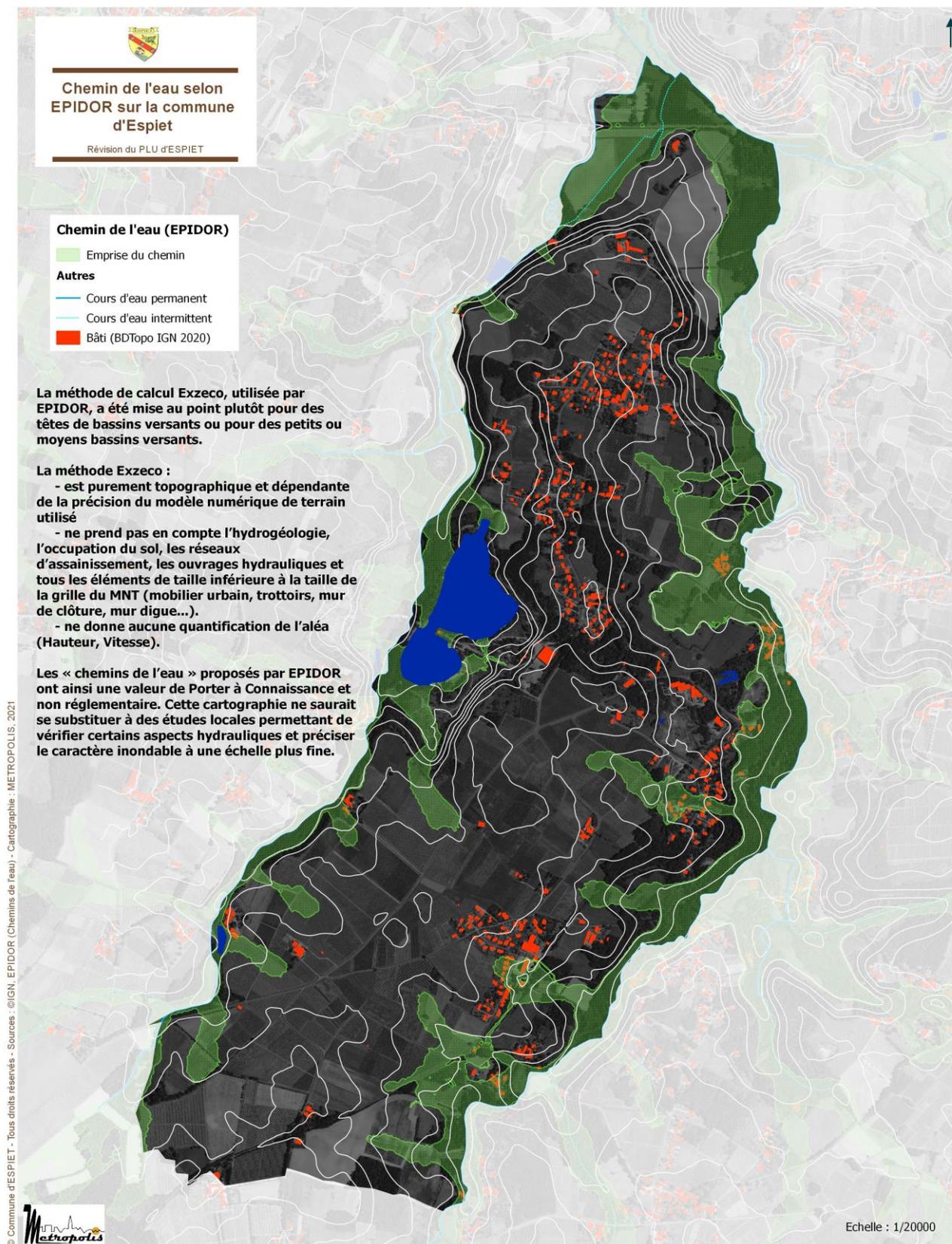
*Remarque : EPIDOR précise que dans les grandes vallées fluviales (Dordogne, Vézère, Isle, Dronne...), l'emprise des « chemins de l'eau » n'est souvent pas pertinente. La méthode de calcul Exzeco a été mise au point plutôt pour des têtes de bassins versants ou pour des petits ou moyens bassins versants. La méthode Exzeco :*

- est purement topographique et dépendante de la précision du modèle numérique de terrain utilisé
- ne prend pas en compte l'hydrogéologie, l'occupation du sol, les réseaux d'assainissement, les ouvrages hydrauliques et tous les éléments de taille inférieure à la taille de la grille du MNT (mobilier urbain, trottoirs, mur de clôture, mur digue...).
- ne donne aucune quantification de l'aléa (Hauteur, Vitesse).

**Les « chemins de l'eau » proposés par EPIDOR ont ainsi une valeur de Porter à Connaissance et non réglementaire. Cette cartographie ne saurait se substituer à des études locales spécifiques, permettant de vérifier certains aspects hydrauliques et préciser le caractère inondable à une échelle plus fine.**

<sup>17</sup> Ces sols présentent à la fois les critères des luvisols, présentant un lessivage (entraînement en profondeur) marqué d'argile et de fer et des rédoxisols, présentant un engorgement temporaire en eau qui se traduit par une coloration bariolée du sol (source : Gis Sol, via Géoportail).

<sup>18</sup> Les fluviosols sont des sols issus d'alluvions, matériaux déposés par un cours d'eau. Ils sont constitués de matériaux fins (argiles, limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (galets, cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue (Ibid).



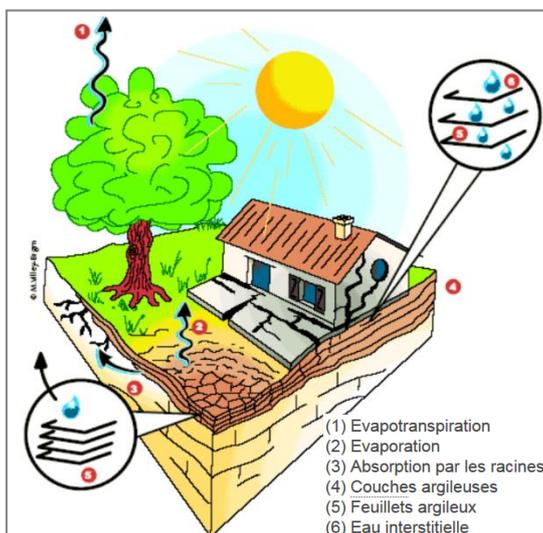
Dans l'ensemble, les chemins de l'eau tendent à se situer sur les franges de la commune d'Espiet. Quelques secteurs déjà urbanisés peuvent être concernés de façon partielle (ex : Sérigeau, Canère, Grangeotte, Merlet). Toutefois, cette méthode ne prenant pas en compte l'occupation du sol, on peut supposer que les boisements présents au niveau de la vallée de la Canedonne jouent un rôle bénéfique dans la maîtrise de ces ruissellements superficiels.

**A savoir** : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la CA du Libournais assure la compétence « eaux pluviales urbaines » sur son territoire. **La CA du Libournais (dont fait partie Espiet) a lancé la réalisation de son Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines, ainsi que son zonage des eaux pluviales.** Ce document réglementaire va ainsi formaliser la politique de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre à l'échelle intercommunale. Il est prévu que ces études soient achevées courant 2022.

## 3. LES RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE SOL

### 3.1. LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

#### a) Qu'est-ce que le retrait-gonflement des argiles ?



Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants soient observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.

**Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti (source : BRGM)**

Les maisons individuelles sont souvent les principales victimes de ce phénomène, et ceci pour au moins 2 raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Comme l'indique le recensement des arrêtés de catastrophe naturelle concernant ce type d'aléa (4 arrêtés recensés), le retrait-gonflement des argiles est l'un des risques les plus importants sur Espiet. A ce jour, il n'existe toutefois aucun PPR approuvé ni prescrit sur la commune.

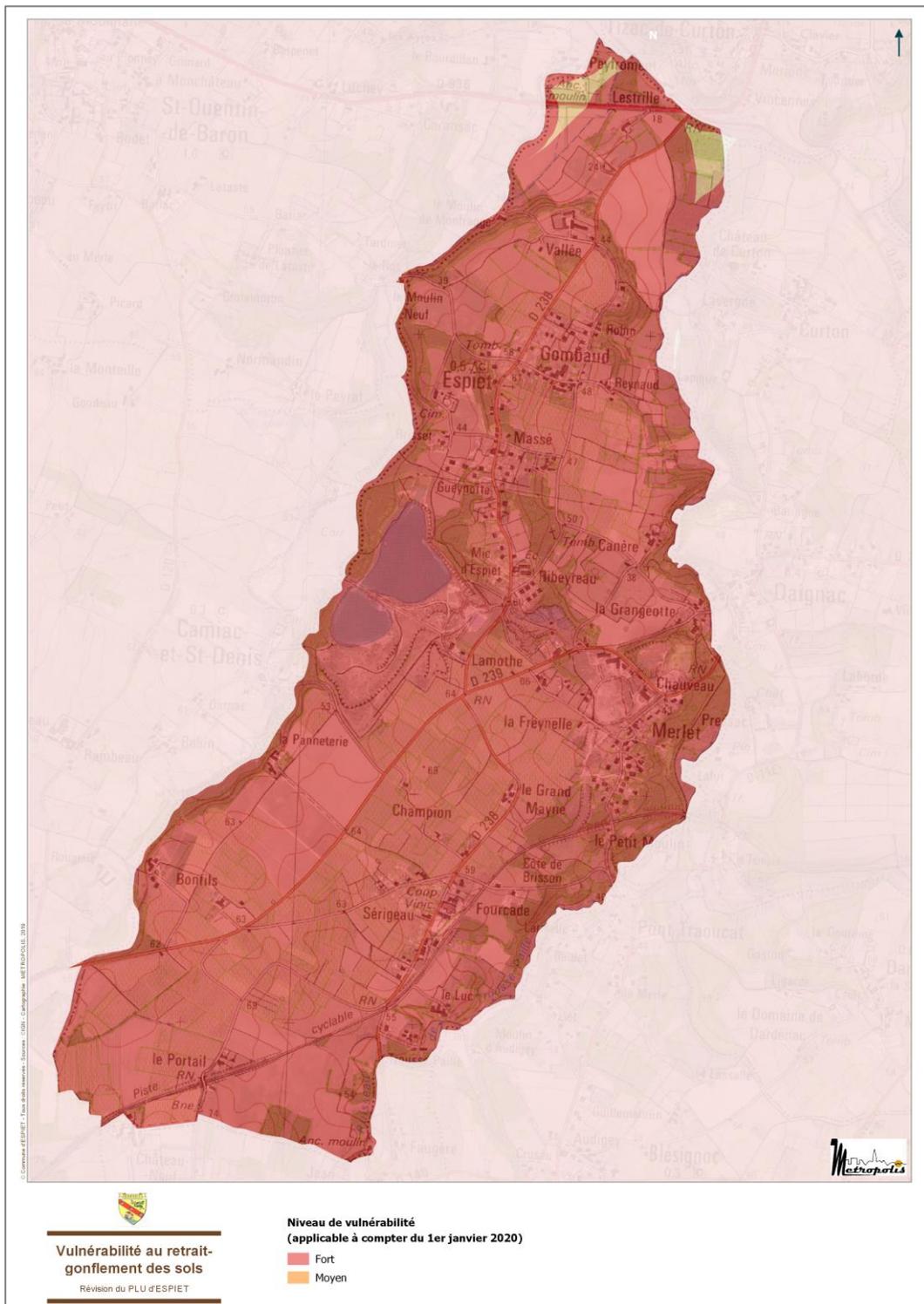
#### b) Les secteurs vulnérables sur la commune d'Espiet

Du point de vue de la connaissance du risque, l'aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Une carte de 1<sup>ère</sup> génération a été produite. Toutefois, une mise à jour de la carte a été réalisée fin 2019, afin de permettre l'application de l'article 68 de la Loi ELAN. Cette carte, de 2<sup>ème</sup> génération et applicable à compter

du 1<sup>er</sup> janvier 2020, a pour but d'imposer des études géotechniques en zone d'aléa moyen et fort, et permettre *in fine* la conception de constructions adaptées et moins vulnérables aux désordres pouvant apparaître en cas de tassement différentiel.

Comme le montre cette carte, la totalité du territoire d'Espiet est concerné par un phénomène général de tassements différentiels, le niveau de vulnérabilité étant estimé comme « fort » sur quasi l'ensemble de la commune.



### 3.2. LES AUTRES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Sources : Géorisques (site du MEDDE), site du BRGM

Le BRGM a recensé de nombreuses cavités souterraines abandonnées d'origine non minière sur Espiet. Il s'agit exclusivement d'anciennes carrières. De plus, plusieurs effondrements sur le secteur de Grangeotte ont été inventoriés, datant de 1948, 1960, 1996 et 2004.

A ce jour, la commune d'Espiet est concerné par un PPRN Mouvements de terrain, approuvé le 10/08/2020 : le PPRN<sub>MT</sub> d'Espiet, pour l'aléa « affaissements et effondrements (cavités souterraine hors mines), éboulements ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain » (source : DDTM 33). Le PPR est un document opposable aux tiers.

Le PPRN<sub>MT</sub> approuvé comprend les cartes d'aléa, d'enjeux et de zonage, ainsi que le règlement associé pour la commune d'Espiet. Les éléments figurant ci-après sur les cartographies précisent les secteurs concernés. La note de présentation du PPRN Mouvement de Terrain (document approuvé) précisent les enjeux vulnérables aux aléas de mouvements de terrain sur Espiet. Les informations suivantes en sont issues.

Une grande carrière est présente au centre de la commune et sous-cave la majeure partie du quartier de La Grangeotte. Plusieurs mouvements de terrain se sont déjà produits à son niveau, ce qui justifie l'affichage d'un aléa d'effondrement majoritairement fort. Seule une bande d'influence périphérique de 50 mètres de large est traduite en aléa moyen. Plusieurs maisons de La Grangeotte et une grande partie du site de l'ancienne cimenterie sont concernées par ces deux niveaux d'aléa. Il en est de même de quelques maisons d'un lotissement du village, de l'école et de la salle des fêtes qui sont englobés dans la bande d'influence périphérique de 50 mètres (aléa moyen d'effondrement). La RD239 et plusieurs voies communales sillonnent ce vaste secteur.

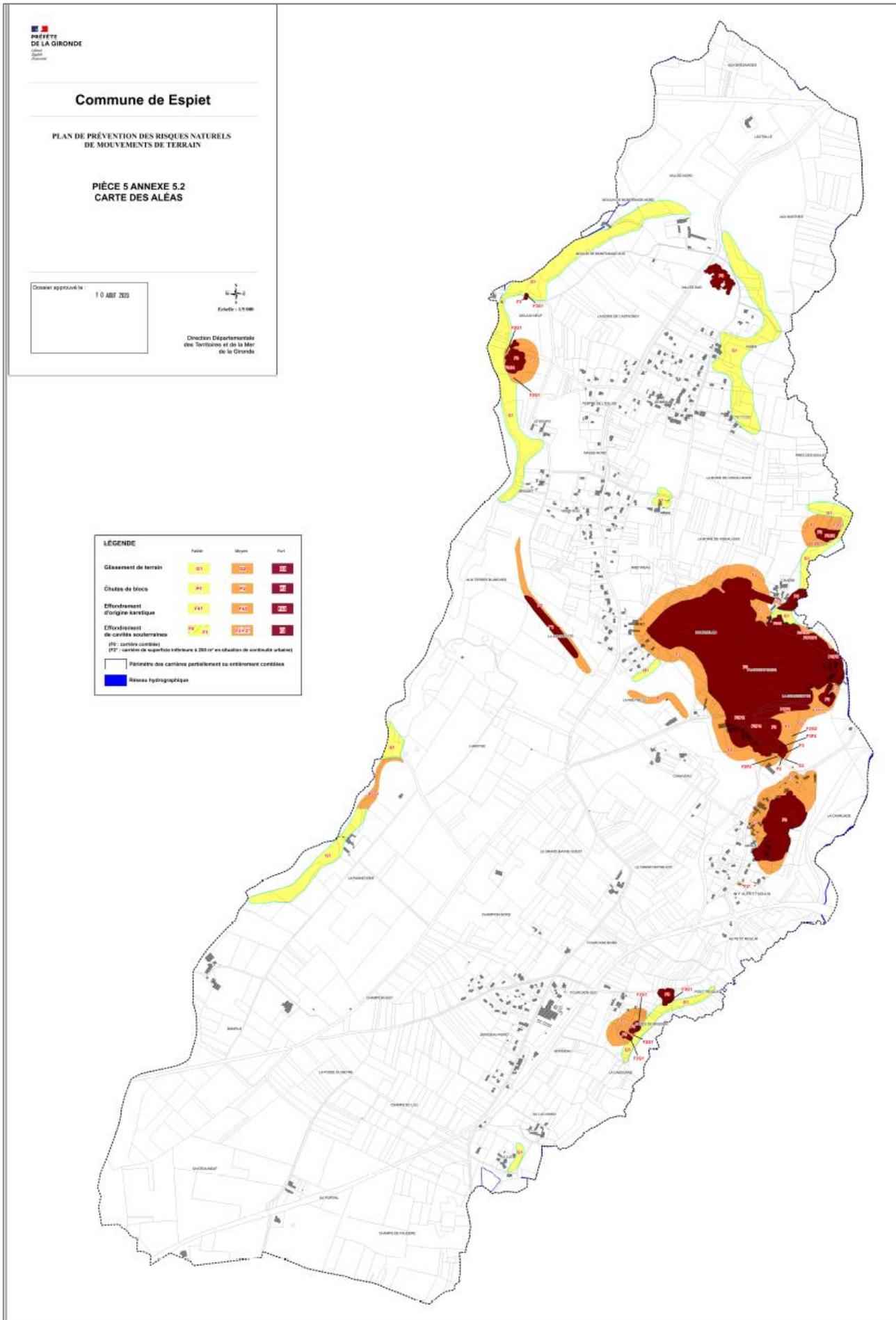
Une canalisation de transport de gaz est également présente au sein de l'emprise de cette vaste carrière. Après avoir emprunté la vallée de Canedonne, elle s'élève sur le plateau de La Grangeotte (rive gauche de la vallée de Canedonne) puis se dirige en direction des lieux-dits Chauveau et Merlet, en traversant une vaste zone d'aléa fort d'effondrement où des mouvements de terrain se sont déjà produits. En gravissant la rive gauche de la vallée de Canedonne, elle franchit également des zones d'aléa moyen de chutes de blocs et d'aléa faible de glissement de terrain, liées à la présence de pente et de rocher plus ou moins affleurant.

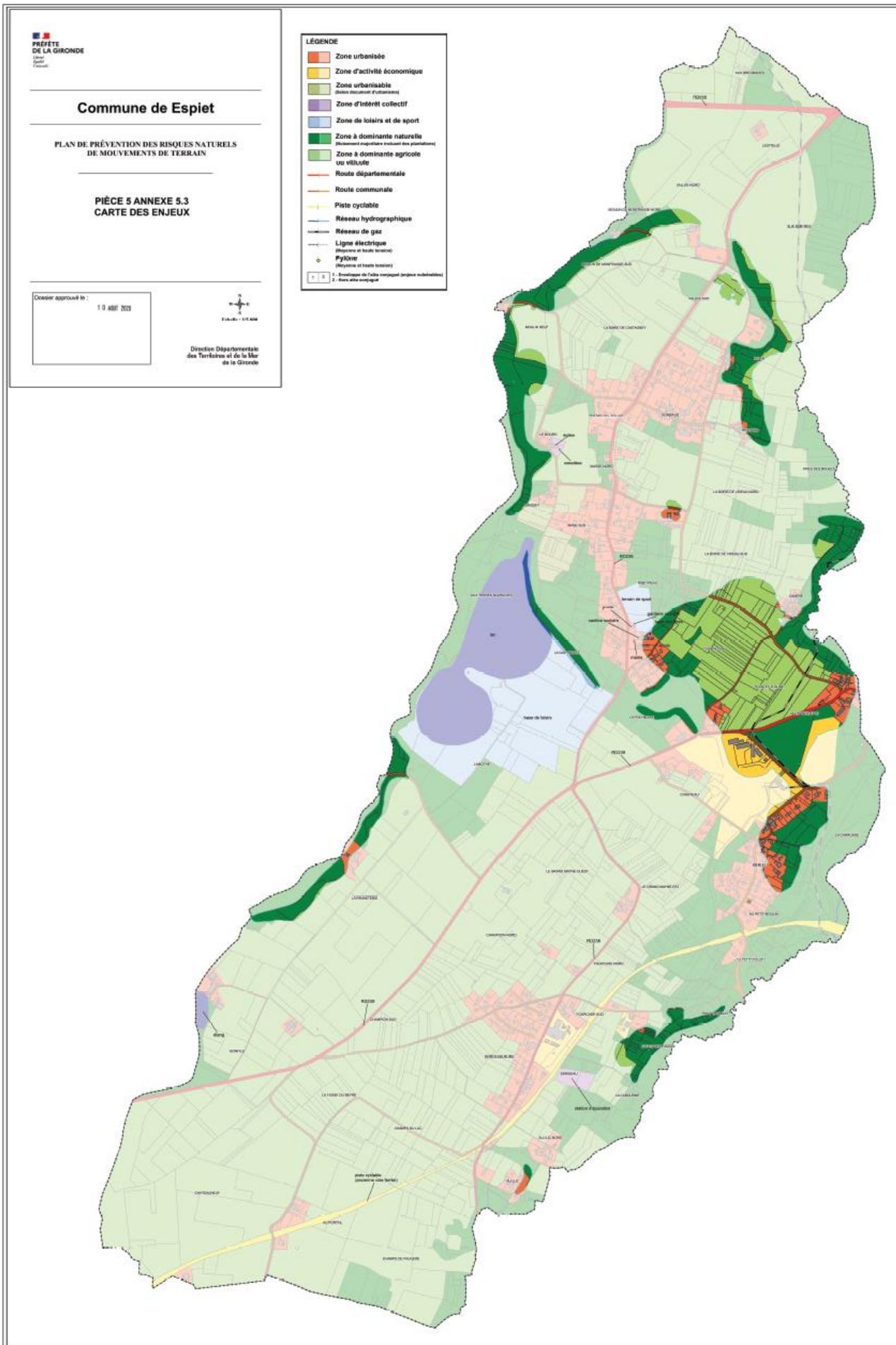
Deux autres carrières d'étendue moins importante sont présentes au sud de la précédente dont une qui présente une forme très étroite. Cette dernière, qui a été traduite en aléa moyen d'effondrement, s'étend sous trois bâtiments du lieu-dit Chauveau (bordure de la RD239). La seconde se situe à cheval sous les quartiers de Chauveau et de Merlet. Elle est en partie inaccessible car soumise aux battements de la nappe. Quelques zones d'effondrements sont signalées à l'intérieur. Elle est traduite en aléa fort d'effondrement et s'est vue afficher une bande d'influence périphérique de 50 mètres classée en aléa moyen. Au moins deux maisons sont situées en aléa fort et plusieurs autres en aléa moyen. On notera que la prise en compte de bandes d'influence périphérique et certaines incertitudes quant à l'étendue réelle des cavités amènent à afficher une vaste zone d'aléa réunissant les trois carrières.

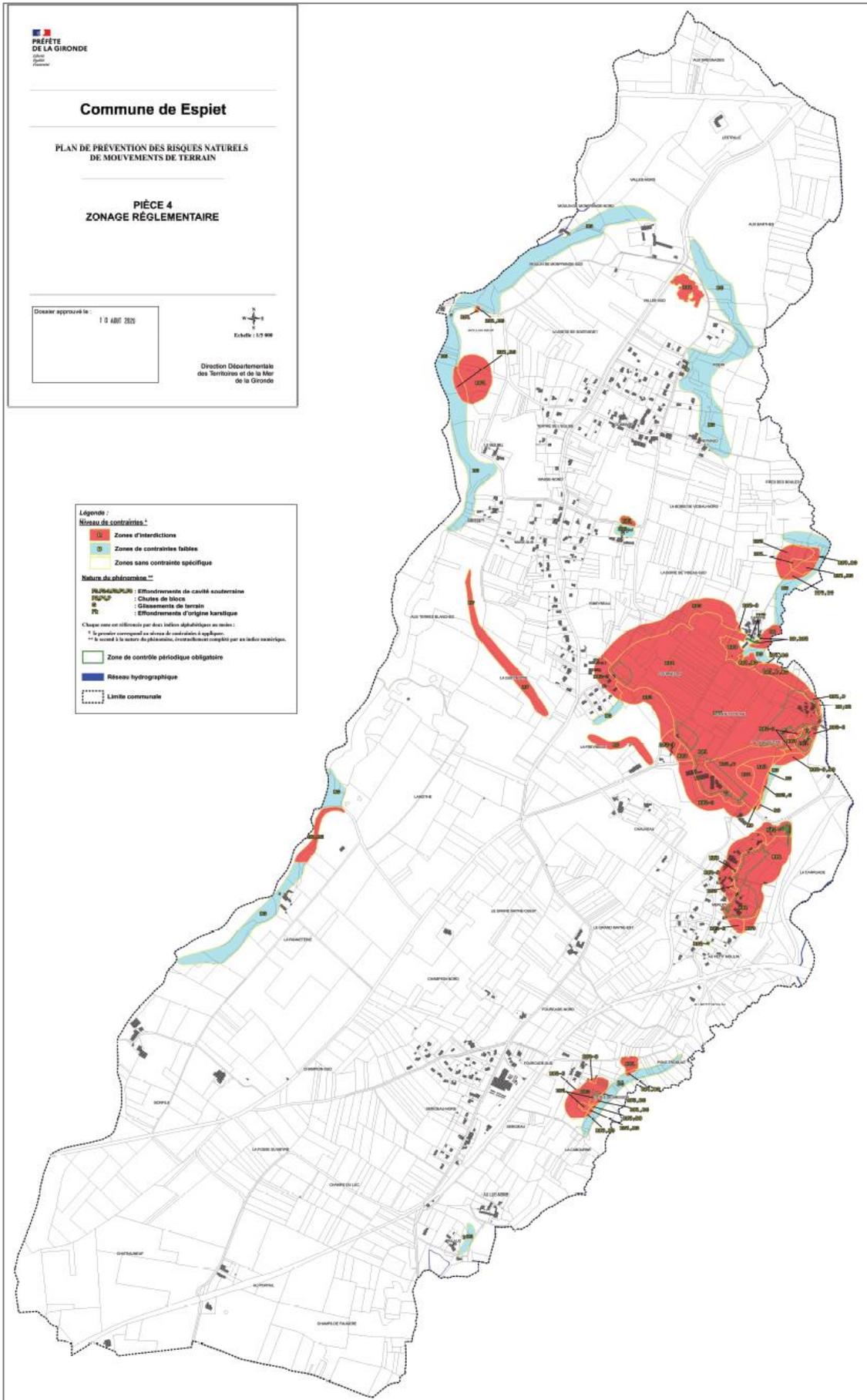
De plus petites carrières sont également présentes sur le territoire communal. Elles sont traduites en aléas fort et moyen d'effondrement. L'une d'elle sous-cave une propriété bâtie du quartier de Massé (aléa fort). Une autre située en continuité du bâti du lieu-dit Canère et de superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> a été classée en aléa moyen. Les dernières concernent des espaces agricoles, viticoles ou naturels.

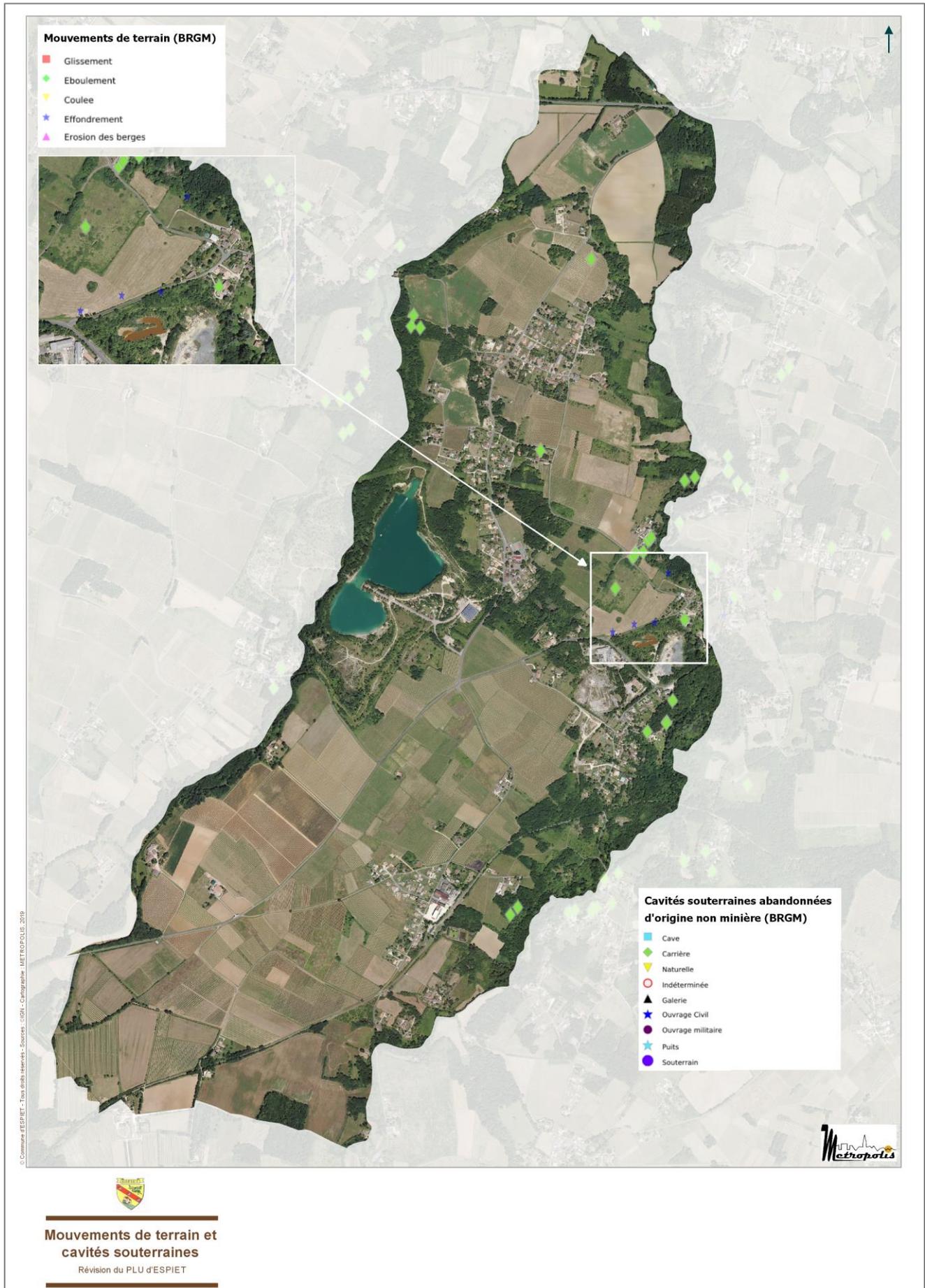
Quelques falaises et affleurements rocheux sont présents à La Grangeotte, Lamothe et la Panneterie et ont été traduits en aléas fort et moyen de chutes de blocs. Certaines des falaises correspondent à d'anciens fronts de taille à ciel ouvert. Ces secteurs concernent presque tous des zones naturelles. On notera toutefois une certaine proximité entre les têtes de falaise et des habitations de La Grangeotte où l'aléa fort, qui tient compte d'un possible recul des falaises, borde les bâtiments.

Quelques versants de la commune ont été classés en aléa faible de glissement de terrain. Seules des zones naturelles sont concernées.



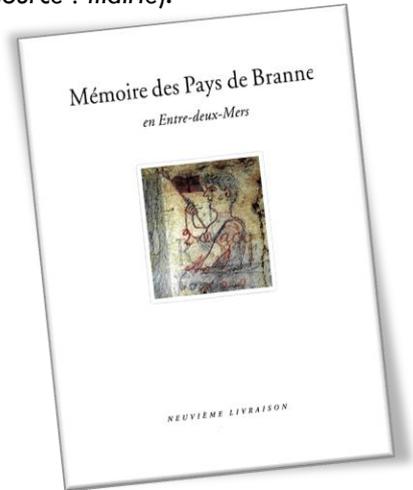






Notons également les points suivants, à considérer avec attention :

- Une galerie passant sous la route de Merlet n'est pas notée sur le PPRMT (source : mairie).
- La bibliographie locale fait état de la présence potentielle d'anciens vestiges de l'activité extractive sur la commune d'Espiet, au niveau du bourg, non répertoriés par le BRGM ou encore par le service des Carrières du Conseil Départemental de Gironde. La bibliographie émet deux hypothèses :
  - Il peut s'agir d'une ancienne carrière située au niveau du bourg, qui aurait été exploitée à partir de 1887, et dont l'ancienne bouche d'entrée aurait été située en contre-bas de l'Eglise d'Espiet.
  - Il peut également s'agir d'une extension de la Grande Carrière vers le Nord-Ouest, en direction du bourg, laquelle compte plusieurs longues galeries et de nombreux puits.



SOMMAIRE

- 5 -  
*Promenade dans les bois de Nérigean, les maisons fortes de Fourens et d'Espelette et la chapelle Sainte-Remède*  
Jean-Luc PIAT

- 25 -  
*Le château de Sours, commune de Saint-Quentin-de-Baron*  
Laurent CHAUVIER & Jean-Luc PIAT

- 39 -  
*Un relais de poste à Branne au XIX<sup>e</sup> siècle*  
Martine BOIT

- 49 -  
*La fabrique de l'église de Saint-Quentin-de-Baron*  
Georges PIAT

- 55 -  
*Peyraud père & fils courtiers à Génissac (II)*  
Alain CHAUME

- 69 -  
*Le vice-amiral Jean-Joseph Brisson (1868-1957)*  
Rémy BLONDEL

- 86 -  
*Histoire du moulin de Peyfumont*  
Alain DALLAS

- 103 -  
*Une enfance brannaise au milieu du XX<sup>e</sup> siècle*  
Paulle CARREAU

- 117 -  
*La pêche à l'esturgeon en pays brannais autour de l'année 1950*  
Pierre LUCU

- 125 -  
*Espiet souterrain*  
Damien DELANGHE

- 174 -  
*La culture du champignon de couche, une activité traditionnelle en Entre-deux-Mers et en Brannais*  
Michel BOURÉE

ANNEXES

- 197 -  
*2015, l'AHB a fêté ses 30 ans*  
Bernard LARRIEU

- 203 -  
*Les Samedis de Cabara*  
Rannel établi par Daniella Bous

**LA CARRIÈRE DE BOURG**

Cette carrière est un fantôme ! Les seules traces de son existence sont les rapports du service des Mines, entre 1906 et 1930. Son emplacement est inconnu du Bureau des carrières du Conseil départemental et elle semble également ignorée des habitants, même des plus anciens. Plusieurs prospections opiniâtres sur le terrain dans des massifs de roches n'ont rien donné.

La carrière du Bourg remonte à 1887, exploitée depuis cette date par M. Videau qui en est le propriétaire. Elle produit 1 000 tonnes par an en 1892. En 1906, 21 ouvriers y sont actifs, 18 pour Videau et 3 pour son collègue Dufau. Ils produisent 1 700 doublerons par personne et par an, soit pour l'ensemble 2 400 m<sup>3</sup> par an (3 400 tonnes). Le « sortage » des matériaux se fait par des puits

munis de treuils alors que les ouvriers pénètrent par une galerie horizontale. Il ne reste rien de ces treuils qui devaient être similaires à ceux connus à Daignac.

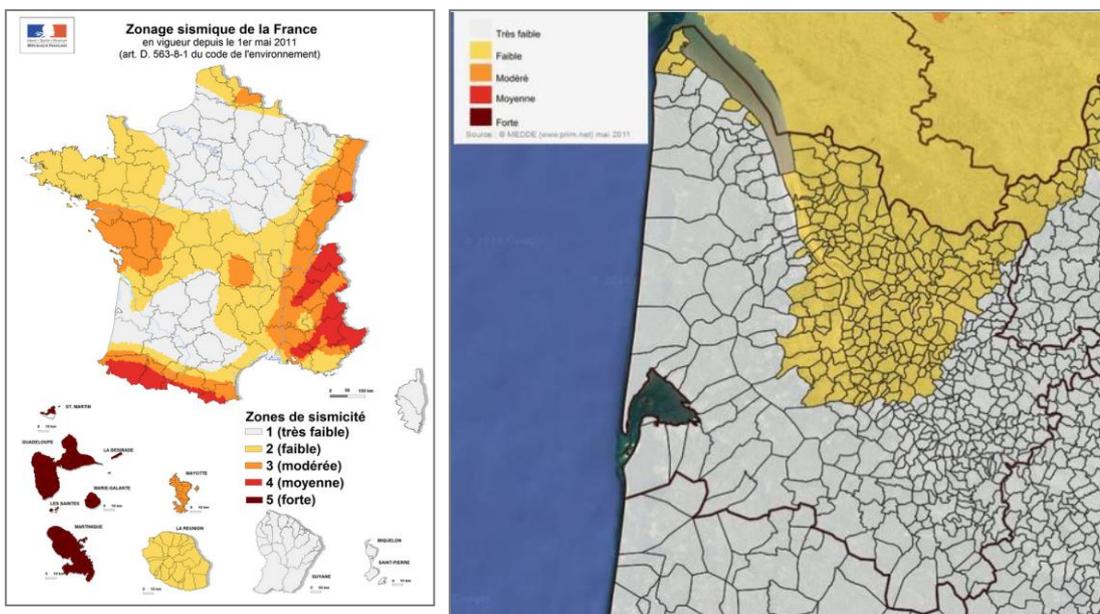
Il semble que ce soit la seule carrière qui a repris une activité soutenue après la guerre. En 1922, six hommes travaillent dans trois « chantiers » (fronts de taille). Le sortage se fait alors par une galerie de roulage qui atteint 350 m de longueur. Les deux anciens puits d'extraction assurent l'aération. Ils sont neuf ouvriers sur quatre chantiers en 1927, et encore neuf dans le dernier rapport dont nous disposons en 1930. L'ampleur de cette carrière et son exploitation récente semblent difficilement compatibles avec son effacement dans toutes les mémoires ! Il aurait été vraisemblable que sa bouche d'entrée se situe en contrebas de l'église d'Espiet et soit dissimulée par un volumineux dépôt de gravats commencé à la fin des années 1970, mais aucun accès n'est décelable sur les photos aériennes de l'immédiat après-guerre. Quant aux puits, on a pu les obturer avant de les oublier. Si on aime batailler dans les ronciers, il reste des zones à fouiller ! Ou bien on ne cherche pas au bon endroit et il s'agit tout bonnement d'une extension de la Grande Carrière vers nord-ouest, en direction du Bourg, laquelle compte plusieurs longues galeries et de nombreux puits.

Extrait du livre « Mémoire des Pays de Branne » (AHB Association Historique du Brannais), dont la partie « Espiet souterrain » a été écrite par Damien Delanghe (société spéléologique et préhistorique de Bordeaux).

## 4. LE RISQUE SISMIQUE

Les séismes sont, avec le volcanisme, l'une des manifestations de la tectonique des plaques. L'activité sismique est concentrée le long de failles (zones de rupture dans la roche), en général à proximité de frontières entre plaques tectoniques. Lorsque les frottements au niveau d'une de ces failles sont importants, le mouvement entre les deux blocs de roche est bloqué. De l'énergie est alors accumulée le long de la faille. Lorsque la limite de résistance des roches est atteinte, il y a brusquement rupture et déplacement brutal le long de la faille, libérant ainsi toute l'énergie accumulée parfois pendant des milliers d'années.

Un séisme est donc le déplacement brutal de part et d'autre d'une faille suite à l'accumulation au fil du temps de forces au sein de la faille. Après la secousse principale, il y a des répliques, parfois meurtrières, qui correspondent à des réajustements des blocs au voisinage de la faille. L'importance d'un séisme se caractérise par deux paramètres : sa magnitude et son intensité.



*Zonage sismique de la France et de focus sur la Gironde (source : BRGM et DDTM 33)*

Le zonage sismique de la France en vigueur classe Espiet en zone 2, soit une sismicité faible.

Face à l'impossibilité de prévoir la date, le lieu et l'intensité d'un séisme (et donc d'évacuer les bâtiments avant qu'il ne survienne), le moyen de prévention le plus efficace contre le risque sismique est la construction parasismique, et relève donc de mesures constructives. Pour autant, le PLU peut également accompagner la prise en compte du risque sismique en encadrant notamment les perspectives de développement urbain dans les secteurs plus vulnérables aux risques d'éboulement et de glissement de terrain (bords de falaise, pied de crête, pentes instables...) pour maîtriser autant que possible les conséquences potentielles d'un séisme.

# 5. LE RISQUE INCENDIE

Données : Contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI) publics pour 2019 - Résultats des contrôles annuels (février 2019) ; Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde

Concernant le risque feux de forêt, la commune d'Espiet n'est pas identifiée comme une commune présentant un risque majeur « feux de forêt » dans le DDRM de Gironde.

Néanmoins, la sécurité des personnes et des biens en cas d'incendie, quel que soit son origine (notamment en cas d'accident), doit être assurée. A cet effet, un suivi « incendie » est mené sur Espiet, dans le cadre d'une convention relative aux opérations de contrôle des points d'eau incendie (PEI) publics établie entre le SDIS de la Gironde et la collectivité.

Les résultats du dernier contrôle, réalisé en septembre 2019, sont précisés ci-après.

Liste des points d'eau														Légende				26/09/2019				
Implantation	N°Insee	Nom Commune	N°PEI	Type	E	A	A	S	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamique	Débit Maxi	Débit A 1 bar	Diamètre alim.	Diamètre sortie	Volume réserve m3	Débit réalim m3/h	Réserve inc	Anomalies	Privé		
Voie publique	33157	ESPIET	1	PI 70	✓	✓	✓	✓	VC N° 7 / VC N°122 - LD GOMBAUD	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	2	PI 70	✓	✓	✓	✓	RE 238 - MAIRIE - LE BOURG	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	3	PI 100	✓	✓	✓	✓	VC N° 7 - LD GRANGEOTTE	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	4	PI 100	✓	✓	✓	✓	VC N° 5 / CR N° 7 - LD MERLET	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	5	PI 100	✓	✓	✓	✓	VC N° 204 - LE PETIT MOULIN	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	6	CI	✓	i	✓	✓	RD 238 - CAVE COOPERATIVE - EN FACE							0				Débit réalimentation inconnu	<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	9	PL D'EAU	✗	i	✓	✓	RD 239 - USINE DE RECYCLAGE DE PNEUS							0					Travaux Introuvable	<input type="checkbox"/>
Voie publique	33157	ESPIET	11	PI 100	✓	✓	✓	✓	RD 238 -LD GUEYNOTTE	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
Voie publique	33157	ESPIET	12	PI 100	✓	i	✓	✓	RD 238 - LD MASSE	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>
Voie publique	33157	ESPIET	13	PI 100	✓	i	✓	✓	RD 238 / VC N° 7 - LD GOMBAUD	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>
Voie publique	33157	ESPIET	1008	PI 100	✓	i	✓	✓	RD 239 / VC 7	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>

## 33157 ESPIET

Liste des points d'eau

**Hydrants**

N°	Type	Adresse	Diamètre d'alim.	Diamètre de sortie	*Etat	*Anomalie	*Accès	*Sign.	Anomalies	Observations
1	PI 70	VC N°7 / VC N°122 - LD GOMBAUD			✓	✓	✓	✓		
2	PI 70	RE 238 - MAIRIE - LE BOURG			✓	✓	✓	✓		
3	PI 100	VC N° 7 - LD GRANGEOTTE			✓	✓	✓	✓		
4	PI 100	VC N° 5 / CR N° 7 - LD MERLET			✓	✓	✓	✓		
5	PI 100	VC N° 204 - LE PETIT MOULIN			✓	✓	✓	✓		

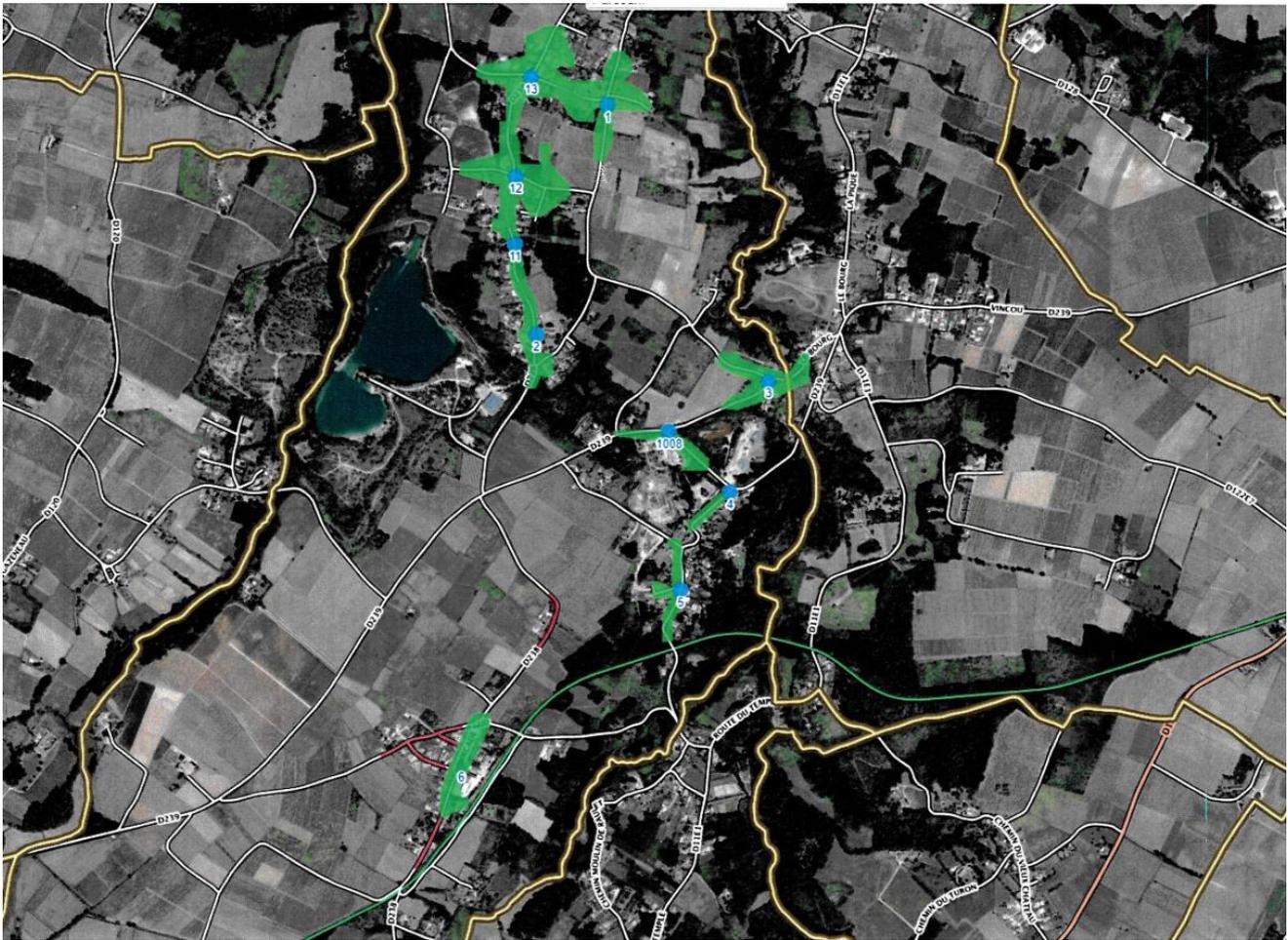
**Réserves**

N°	Type	Adresse	m3/h Ré-alim.	*Etat	*Anomalie	*Accès	*Sign.	Anomalies	Observations
6	CI	RD 238 - CAVE COOPERATIVE - EN FACE		✓	i	✓	✓		Débit réalimentation inconnu
9	PL D'EAU	RD 239 - USINE DE RECYCLAGE DE PNEUS		✗	i	✓	✓		Travaux Introuvable N'existe plus

**Hydrants**

N°	Type	Adresse	Diamètre d'alim.	Diamètre de sortie	*Etat	*Anomalie	*Accès	*Sign.	Anomalies	Observations
11	PI 100	RD 238 -LD GUEYNOTTE			✓	✓	✓	✓		
12	PI 100	RD 238 - LD MASSE			✓	i	✓	✓		Manque numérotation
13	PI 100	RD 238 / VC N° 7 - LD GOMBAUD			✓	i	✓	✓		Manque numérotation
1008	PI 100	RD 239 / VC 7			✓	i	✓	✓		Manque numérotation Remplace probablement la R9

La carte suivante précise les PEI implantés sur la commune d'Espiet afin de permettre la défense incendie. Il convient de noter le besoin de poursuivre la sécurisation sur le secteur de Sérigeau.



Localisation des PEI sur la commune d'Espiet (source : rapport du SDIS de septembre 2019)

## 6. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 6.1. LE RISQUE INDUSTRIEL

#### a) Qu'est-ce que le risque industriel ?

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

De par leur nature et leurs conséquences sur la population, l'environnement et les biens, les risques industriels peuvent se caractériser suivant leurs manifestations :

- *l'incendie* après l'inflammation d'un produit au contact d'autres produits ou d'une source de chaleur, entraînant des flux thermiques importants ;
- *l'explosion* correspondant à la production d'un flux mécanique qui se propage sous forme de déflagration ou de détonation ;

- les effets induits par la dispersion de substances toxiques entraînant un dysfonctionnement ou des lésions de l'organisme. Les voies de pénétration peuvent être l'inhalation, le contact cutané ou oculaire et l'ingestion ;
- la pollution des écosystèmes, par le déversement incontrôlé dans le milieu naturel de substances toxiques.

## b) Le risque industriel sur la commune

Sources : base de données nationale des ICPE (consultation au 10/07/2020)

Le DDRM de Gironde indique que la commune d'Espiet n'est pas concerné par un risque industriel majeur. Selon la base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, une ICPE est recensée sur la commune d'Espiet. Il s'agit de la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, située à Sérigeau. Son statut est Non SEVESO, et l'ICPE est soumise au régime de l'enregistrement.

D'un point de vue administratif, la cave dispose d'un arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013. Notons que celui-ci indique que les installations sont alimentées par le réseau public d'adduction d'eau potable. Le ratio « consommation en eau / production vinicole » et la consommation maximale annuelle d'eau du site est établi comme suit (source : AP) :

Consommation d'eau de référence (en m <sup>3</sup> )	Production de référence (en hl)	Ratio à ne pas dépasser (litre d'eau par litre de vin produit)
10 500	70 000	1,5



Tout dépassement du ratio défini ci-dessus ou de la consommation annuelle d'eau doit faire l'objet d'une justification écrite de la part de l'exploitant.

Notons que le site de la cave coopérative est doté de moyens de lutte contre l'incendie appropriés aux risques (source : AP), notamment :

- D'une réserve d'eau incendie de 240 m<sup>3</sup>, constituée par 3 citernes de 80 m<sup>3</sup> chacune, implantée en limite Sud-Est du site ;
- D'une réserve d'eau incendie privée de 120 m<sup>3</sup> (bâche souple), implantée à l'Ouest du Site, entre la cave et le lotissement ; celle-ci est distante de 100 m du site.



Vues sur la cave coopérative / Source : Metropolis

Il convient de noter que la cave évolue dans un contexte urbain à dominante résidentielle (pas d'autres activités relevant de la réglementation ICPE répertoriées). Les développements récents réalisés à proximité du site industriel interpellent, la juxtaposition entre les sphères productive et résidentielle étant de nature à être source de conflits d'usages (nuisances sonores, olfactives...). Des conflits d'usages ont déjà eu lieu avec la population riveraine il y a plusieurs années. Mais des travaux ont été faits par l'exploitant pour maîtriser ces nuisances (source : élus).



Contexte urbain sur le secteur de la cave coopérative (source : METROPOLIS / GOOGLE EARTH)

## 6.2. LE RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Sources : Géorisques

### a) Qu'est-ce que le risque « TMD » ?

Le Transport de Matières Dangereuses, dit « TMD », s'applique au déplacement de substances, qui, de par leurs propriétés physico-chimiques, ou de par la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement.

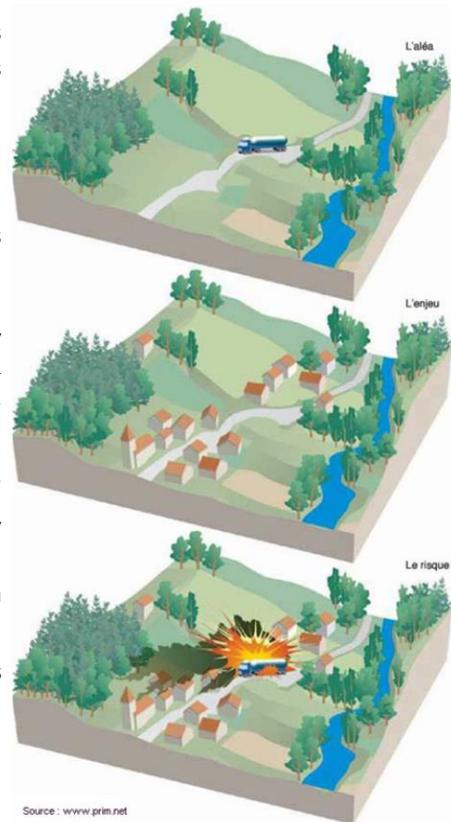
Les différentes modalités de transport de matières dangereuses se distinguent en fonction de la nature des risques qu'elles induisent :

- *le transport routier* est le plus exposé au risque. Il concerne environ 75 % du tonnage total du TMD et les causes d'accidents sont multiples (état du véhicule, faute de conduite, conditions météorologiques...);
- *le transport ferroviaire* : c'est un moyen de transport, affranchi de la plupart des conditions climatiques, et encadré dans une organisation contrôlée (personnels formés et soumis à un ensemble de dispositifs et procédures sécurisés);

- le transport maritime ou fluvial : les risques de ce type de transport concernent spécifiquement les postes de chargement et de déchargement des navires, ainsi que les effets induits par les erreurs de navigation. Il en résulte principalement des risques de pollutions des milieux par déversement de substances nocives.
- le transport par canalisation (oléoducs, gazoducs) : il apparaît comme un moyen sûr en raison des protections des installations fixes (conception et sécurisation des canalisations). Les risques résident essentiellement dans la rupture ou la fuite d'une conduite ;
- le transport aérien.

Les conséquences d'un accident de transport de matières dangereuses peuvent être :

- l'incendie, provoqué par un choc, un échauffement, une fuite, etc. dont le flux thermique ou les dégagements gazeux occasionnent brûlure et asphyxie (parfois sur un large périmètre) ;
- l'explosion, flux mécanique qui se propage sous forme de détonation ou de déflagration. Des risques de traumatismes, direct ou par onde de choc, peuvent en résulter ;
- la radioactivité correspond principalement à une exposition interne à des radioéléments ayant contaminé le milieu ;
- la dispersion dans l'air (nuage toxique ou radioactif), dans l'eau ou le sol, de produits toxiques, au gré des vents ou de la configuration des lieux (pente, géologie...).



### b) Le risque « TMD » sur la commune d'Espiet

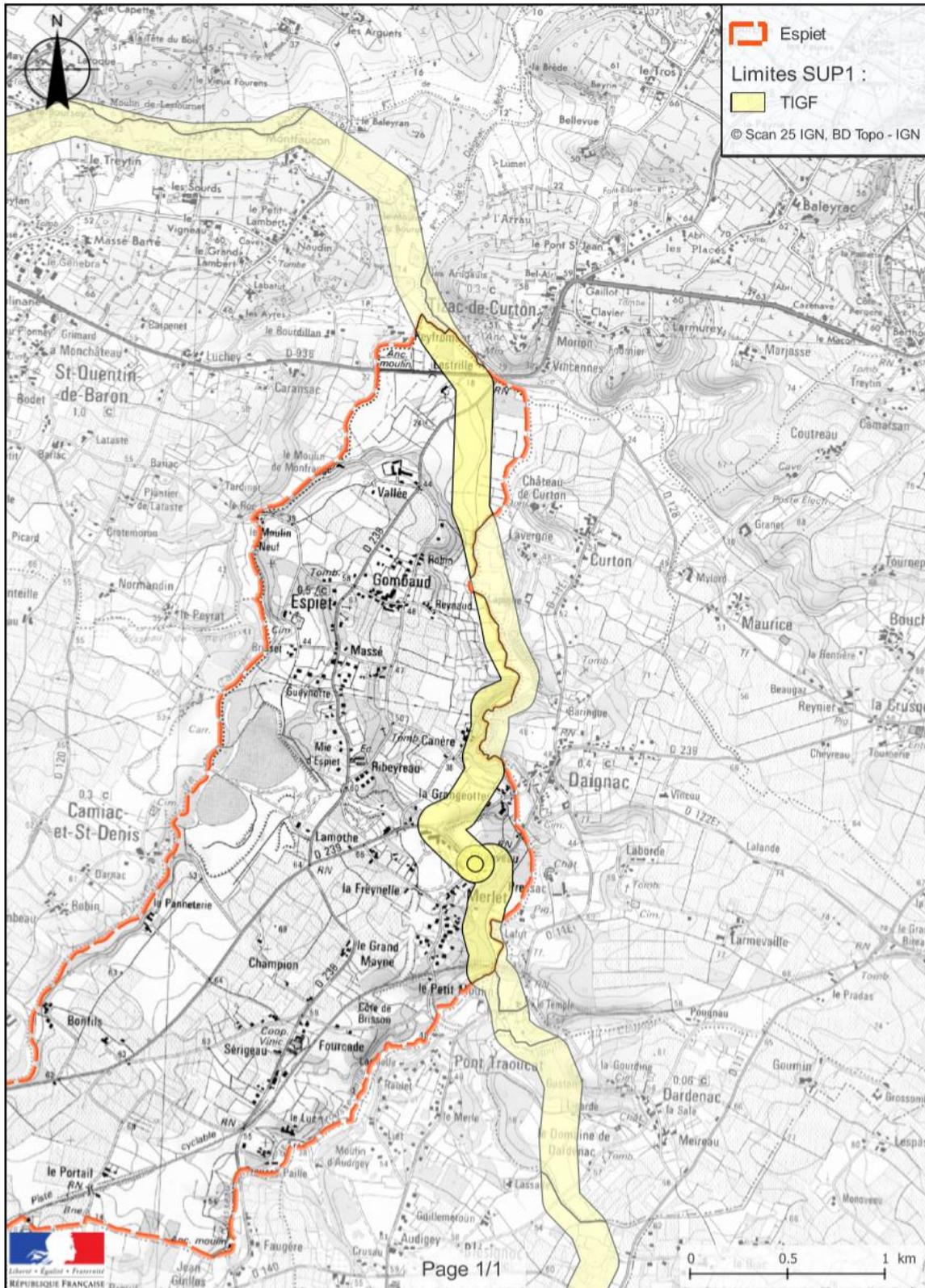
Par rapport aux risques TMD, le site Géorisques met en évidence qu'Espiet est concerné par le transport de matières dangereuses par canalisation. Il s'agit de canalisations cheminant du gaz naturel (exploitation par le transporteur TIGF). Un arrêté préfectoral (en date de janvier 2017) est à prendre en compte au regard des servitudes d'utilité publique associée.

Toutefois, la canalisation de gaz est aujourd'hui hors service et cela de façon définitive (source : élus).

#### Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
33 - DN 300 GORNAC - ESPIET	65.7	300	707	ENTERRE	95	5	5
33 - DN 300 ESPIET-BARON	65.7	300	2055	ENTERRE	95	5	5

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



## 7. SYNTHESE ET ENJEUX SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire globalement peu concerné par les risques d'inondation, que ce soit par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappes (phénomènes sectorisés)</p> <p>Une commune assez peu vulnérable aux problématiques de ruissellements superficiels (peu de bâtis existants potentiellement concernés)</p> <p>Un PPRMT qui permet d'encadrer l'urbanisation sur les secteurs confrontés aux problématiques de mouvements de sol (affaissements et effondrements (cavités souterraine hors mines), éboulements ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain)</p> <p>Une défense incendie globalement assurée sur le territoire, et notamment sur le secteur central que forment Gombaud et Ribeyreau, et le secteur de Merlet</p>	<p>La présence d'une ICPE sur Sérigeau qui appelle à ne pas poursuivre le développement de zones à urbaniser à proximité</p> <p>Une défense incendie sur Sérigeau qui doit être renforcée</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour proposer des futures zones de développement urbain qui tiennent compte des problématiques de ruissellements urbain et de gestion des eaux pluviales</p> <p>Tirer le meilleur bénéfice possible des boisements présents dans les vallées, afin de conforter dans le PLU leur capacité à réguler les flux hydrauliques superficiels et les crues</p> <p>L'élaboration du futur schéma directeur des eaux pluviales urbaines et du zonage des eaux pluviales à l'échelle de la CA du Libournais</p>	<p>Poursuivre le développement de zones à urbaniser sur le secteur de Sérigeau, concerné à la fois par la présence de la cave coopérative, et carencé en termes de défense incendie</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées, qui contribuent à la maîtrise des ruissellements superficiels et à la régulation des crues</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Privilégier le développement urbain sur les secteurs disposant d'une bonne défense incendie</p> <p>Bien prendre en compte le nouveau PPR<sub>MT</sub> dans la révision du PLU</p> <p>Rappeler dans le PLU (règlement, OAP) que le territoire est caractérisé par un aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles</p>	

# ANNEXES

## Liste des annexes :

- 1/ Notice de « Moulin Neuf » au titre des Monuments Historiques
- 2/ Notice de « Notre-Dame » au titre des Monuments Historiques
- 3/ Données du SDAGE Adour Garonne 2016-2021 portant sur les masses d'eau souterraines

## ANNEXE 1

2 / 2

**Intérêt de l'édifice :**

À signaler

**Statut juridique****Statut juridique du propriétaire :**

Propriété privée

**Références documentaires****Copyright de la notice :**

© Monuments historiques, 1992

**Date de rédaction de la notice :**

1992

**Cadre de l'étude :**

Recensement immeubles MH

**Typologie du dossier :**

Dossier de protection

**À propos de la notice****Référence de la notice :**

PA00083542

**Nom de la base :**

Patrimoine architectural (Mérimée)

**Date de versement de la notice :**

1993-06-11

**Date de la dernière modification de la notice :**

2019-11-05

**Copyright de la notice :**

© Monuments historiques, 1992

**Contactez-nous :**

Mediatheque.patrimoine@culture.gouv.fr

1 / 2

## Moulin Neuf

**Désignation****Dénomination de l'édifice :**

Moulin

**Titre courant :**

Moulin Neuf

**Localisation****Précision sur la localisation :**

Anciennement région de : Aquitaine

**Lieu-dit :**

Le Moulin Neuf

**Nom du cours d'eau traversant ou bordant l'édifice :**

Camillac (le)

**Historique****Siècle de la campagne principale de construction :**

15e siècle

**Description historique :**

Entièrement remanié à la fin du 15e siècle, ce moulin fortifié apparaît pendant des siècles à l'abbaye de la Sauve-Majeure. De forme barlongue, il se distingue par la présence de croix, servant d'antéfixes, surmontant les murs des façades nord et sud. Des balcons avec mâchicoulis ainsi que des contreforts saillants protègent la porte nord. Une roue verticale, aujourd'hui disparue, d'environ cinq mètres de diamètre, entraînait deux paires de meules, encore en place, qui ont fonctionné jusqu'en 1950.

**Description****Source de l'énergie utilisée par l'édifice :**

Énergie hydraulique

**État de conservation (normalisé) :**

Établissement industriel désaffecté

**Protection****Nature de la protection de l'édifice :**

Inscrit MH

**Date et niveau de protection de l'édifice :**

1926/01/07 : inscrit MH

**Précision sur la protection de l'édifice :**

Moulin Neuf : inscription par arrêté du 7 janvier 1926

**Nature de l'acte de protection :**

Arrêté

**ANNEXE 2**

**Observations concernant la protection de l'édifice :**

Objets mobiliers protégés.

**Statut juridique**

**Statut juridique du propriétaire :**

Propriété de la commune.

**Références documentaires**

**Copyright de la notice :**

© Monuments historiques

**Date de rédaction de la notice :**

2012

**Cadre de l'étude :**

Recensement Immeubles MH

**Typologie du dossier :**

Dossier de protection

**Notices liées**



**À propos de la notice**

**Référence de la notice :**

PA33000165

**Nom de la base :**

Patrimoine architectural (Mérimée)

**Date de versement de la notice :**

2013-07-08

**Date de la dernière modification de la notice :**

2019-11-05

**Copyright de la notice :**

© Monuments historiques

**Contactez-nous :**

Mediaitheque.patrimoine@culture.gouv.fr

**Eglise Notre-Dame**

**Désignation**

**Dénomination de l'édifice :**

Eglise, croix de cimetière

**Titre courant :**

Eglise Notre-Dame

**Localisation**

**Précision sur la localisation :**

Anciennement région de : Aquitaine

**Références cadastrales :**

AC 275, 276

**Historique**

**Siècle de la campagne principale de construction :**

12e siècle, 16e siècle, 19e siècle

**Description historique :**

L'église, construite au 11<sup>ème</sup> ou 12<sup>ème</sup> siècle, a été presque entièrement rebâtie au 16<sup>ème</sup> siècle et restaurée au 19<sup>ème</sup> siècle. L'élevation sud, précédée par un porche rectangulaire, est percée par un portail roman qui conserve les seules sculptures romanes de l'édifice et quelques traces de peintures ocre. Un clocher-mur précède l'édifice à l'ouest. L'église est complétée par un chevet plat à l'est. La nef unique possède un mobilier du 17<sup>ème</sup> siècle : retables, autel et bénitier. Une croix en pierre sculptée est implantée à l'angle sud-est du cimetière.

**Description**

**Protection**

**Nature de la protection de l'édifice :**

Inscrit MH

**Date et niveau de protection de l'édifice :**

2012/03/07 : inscrit MH

**Précision sur la protection de l'édifice :**

L'église (cad. AC 275) et la croix de cimetière (cad. AC 276), en totalité : inscription par arrêté du 7 mars 2012

**Nature de l'acte de protection :**

Arrêté

**Précisions sur les éléments protégés :**

Portail

**Référence aux objets conservés :**

PM33001589, PM33001590

**ANNEXE 3**

**Données du SDAGE Adour Garonne 2016-2021 (pour conservation de l'historique)**

code européen masse eau	nom masse eau	Etat hydraulique	Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif du bon état chimique	Objectif du bon état quantitatif	type derog quantitatif	parametres quantitatif	Polluants dont la tendance à la hausse est à inverser	Paramètres à l'origine de l'exemption pour l'état chimique	Pressions significatives de la masse d'eau
FRFG041	Calcaires de l'Entre 2 Mers du BV de la Dordogne	Libre	bon	mauvais	2021	2015				Pesticides (Atrazine déisopropyl Simazine Hexazinone Terbutylazine déséthyl)	/
FRFG071	Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG	majoritairement captif	mauvais	bon	2015	2021	Conditions naturelles	déséquilibre quantitatif			prélèvements
FRFG072	Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain	majoritairement captif	mauvais	bon	2015	2021	Conditions naturelles	déséquilibre quantitatif			/
FRFG073	Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	captif	bon	bon	2015	2015					/
FRFG075	Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomanién/cénomanién en captif nord-aquitain	captif	bon	bon	2015	2015					/
FRFG077	Molasses du bassin de la Dordogne	majoritairement libre	bon	mauvais	2027	2015				Nitrates – Pesticides	/



**Caractéristiques des masses d'eau souterraines selon l'Agence de l'Eau Adour Garonne**



**Calcaires de l'Entre 2 Mers du BV de la Dordogne (FRFG041)**



**Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FRFG071)**



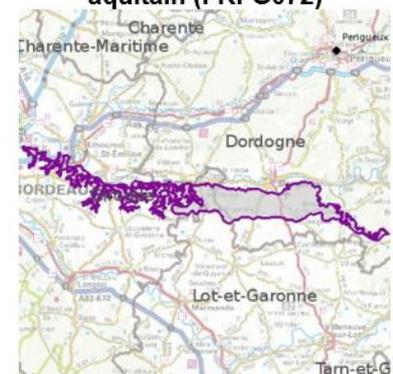
**Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain (FRFG072)**



**Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain (FRFG073)**



**Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomanién/cénomanién captif nord-aquitain (FRFG075)**



**Molasses du bassin de la Dordogne (FRFG077)**

**Localisation et emprise des différentes masses d'eau souterraines répertoriées au droit de la commune d'Espiet, dans le cycle 2016-2021 (source : AEAG)**

# ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>1.0</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> <b>Tome 2</b> Justification des choix Articulation du PLU avec les documents de portée « supra »
------------	--

## Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de la commune d’ESPIET est organisé en 4 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l’environnement
- ✓ Tome 2 : justification des choix, articulation avec les documents de portée « supra » ;
- ✓ Tome 3 : Incidences et mesures d’évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi du PLU ;
- ✓ Tome 4 : Résumé Non Technique ;

**Le présent document formalise le Tome 2.**

<b>TOME 2</b>
---------------

<b>EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Les grands enjeux qui ont guidé la définition du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Explications du Projet d’Aménagement et de Développement Durables .....</b>	<b>11</b>
2.1. Politiques d’aménagement.....	11
2.2. Equipements .....	14
2.3. Urbanisme .....	15
2.4. Paysage .....	16
2.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	16
2.6. Continuités écologiques .....	17
2.7. Habitat .....	18
2.8. Transports et déplacements.....	19
2.9. Réseaux d’énergie.....	20
2.10. Communications numériques.....	20
2.11. Équipement commercial .....	20
2.12. Développement économique et de loisirs.....	21
2.13. Modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain .....	21
<b>3. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles .....</b>	<b>23</b>
3.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	23
3.2. Présentation du site .....	25
3.3. Schéma de l’Orientation d’Aménagements et de Programmation (OAP).....	26

3.4. Principes et programme d’aménagement.....	27
<b>4. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement .....</b>	<b>30</b>
4.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions.....	30
4.2. Principes généraux communs à toutes les zones.....	32
4.3. Les zones urbaines.....	33
4.4. Les zones à urbaniser.....	40
4.5. Les zones agricoles.....	43
4.6. Les zones naturelles.....	44
4.7. Les emplacements réservés.....	46
4.8. Bâtiments pouvant changer de destination.....	46
4.9. Outils de protection et de mise en valeur du territoire.....	47
<b>5. Surfaces et capacités d’accueil dégagées du PLU.....</b>	<b>53</b>
5.1. Tableau des surfaces .....	53
5.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU.....	53
5.3. Évolution de la capacité d’accueil.....	56
5.4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP .....	57
5.5. Consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers .....	59
<b>6. Articulation avec les documents de portée supérieure .....</b>	<b>60</b>
6.1. Rappel réglementaire.....	60
6.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer .....	60
6.3. Articulation avec le SCOT du Grand Libournais .....	61
6.4. Articulation avec le Programme Local de l’Habitat (PLH) .....	65

# EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET



# 1. LES GRANDS ENJEUX QUI ONT GUIDÉ LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé la définition de 3 hypothèses distinctes de croissance, reflétant le contexte démographique particulier de la commune d'Espiet et permettant de répondre aux orientations de développement qui devront être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme :

- Comment Espiet peut-elle concilier son attractivité résidentielle de commune rurale du SCoT du Grand Libournais compte-tenu des facteurs limitant de développement portés par ce même document d'une part, et des contraintes physiques d'autre part (Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain, topographie, caractère viticole, absence d'assainissement collectif, etc...). Et donc à ce titre :
  - Quel choix de développement démographique est soutenable pour Espiet ?
  - Quel réponse peut apporter Espiet en matière de logements, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais ?
  - Quelles entités urbaines communales doivent être privilégiées pour s'inscrire dans un mode de développement cohérent ?
- Quelle identité de territoire conserver au regard d'une pression foncière qui s'exerce de plus en plus sur cet espace rural à l'interface de bassins de vie et d'emplois multiples ?
- Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles et le choix d'un développement démographique et donc aussi urbain ?
- Comment concilier l'accueil de population avec les capacités actuelles et futures des réseaux, notamment en matière d'eau potable ?

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à proposer 3 scénarios de développement contrastés (chacun s'inscrivant sur un postulat de développement différent, mais transversal et global).

Les éléments de prospective à considérer pour ces trois scénarios sont les suivants :

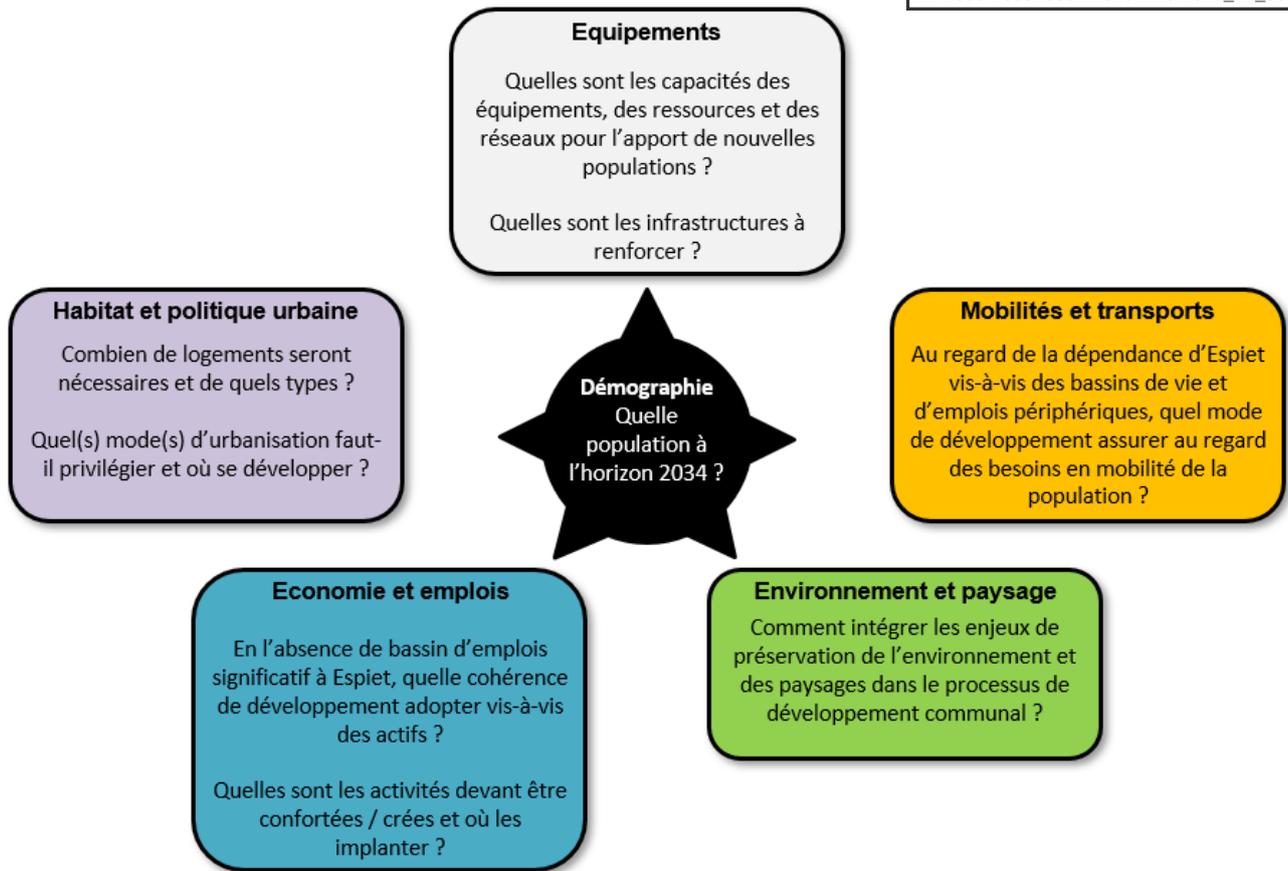
- Établir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes,
- Permettre d'établir des comparaisons entre scénarios et mesurer leur incidence respective,
- Définir les caractéristiques intrinsèques de chaque scénario :
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Espiet : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, Monument Historique, cadre réglementaire et législatif, ...

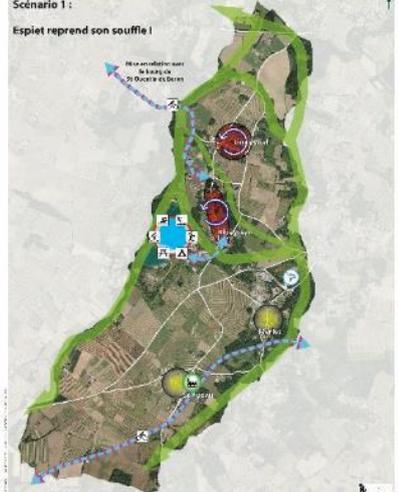
- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Selon les « choix politiques », des scénarios plus ou moins volontaristes et ambitieux ont pu être construits.



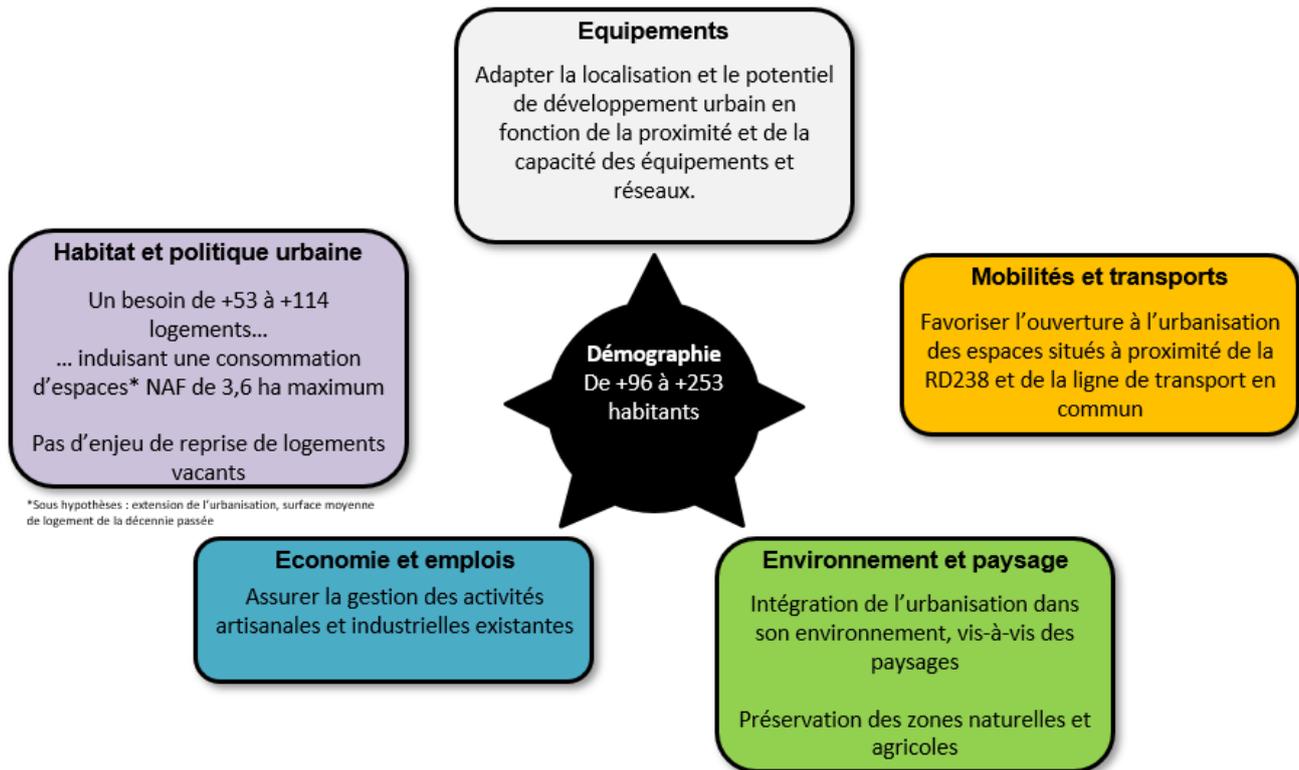
Les 3 scénarios initiaux proposés :

<b>Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !</b>	<b>Scénario 2 : Espiet se construit une identité !</b>	<b>Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité !</b>
		
<p align="center"><b>Esprit du scénario 1</b></p>	<p align="center"><b>Esprit du scénario 2</b></p>	<p align="center"><b>Esprit du scénario 3</b></p>
<p>Dans ce scénario, la commune tire le constat que le développement démographique et urbain des dernières décennies n'a pas forcément permis de maîtriser tous les paramètres de sa croissance : réseaux, équipements, vie de village, identité de cœur de bourg, etc...</p>	<p>La particularité historique de la commune est de ne pas avoir de centralité urbaine clairement identifiée. Atteignant désormais un poids démographique significatif, cette absence de « bourg » devient un handicap au fonctionnement de la vie locale.</p>	<p>La commune bénéficie d'une attractivité forte et ne souhaite pas y renoncer. Il apparaît donc que la croissance démographique et urbaine à venir doivent être guidées et maîtrisées, mais pas atténuées...                  Pour autant, la commune a conscience des enjeux de</p>

Avis porté sur le scénario 1	Avis porté sur le scénario 2	Avis porté sur le scénario 3
<p>La commune décide donc de réorienter son développement vers une réglementation plus forte de l'urbanisme, afin de faire d'Espiet une commune qui privilégie avant tout le cadre de vie de ses habitants.</p>	<p>Dans ce cadre, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour favoriser l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.</p>	<p>diminution de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers mais veut se doter d'une ambition sur le court, moyen et long terme dans un périmètre contraint mais dont les potentialités doivent être maximisées.</p>
<p>Ce scénario reviendrait à fermer les « portes » aux personnes désireuses de s'installer sur le territoire communal. Ce scénario est apparu difficilement tenable dans le contexte de forte attractivité que la commune d'Espiet connaît depuis de nombreuses années. Par ailleurs, la commune est déjà soumise à de très fortes contraintes (risque mouvement de terrain) qui, de fait, limitera les potentialités d'ouverture à l'urbanisation durant les prochaines années. Tout en veillant à la compatibilité du projet avec la capacité des équipements et réseaux, il n'est donc pas apparu nécessaire de restreindre plus fortement encore le développement urbain des prochaines années.</p>	<p>Ce scénario a une certaine cohérence au regard de l'histoire communale qui a vu le développement de certains hameaux (comme Gombaudo ou Sérigeau) prendre plus d'importance que La Gueynotte (le bourg). La notion de rééquilibrage de l'urbanisation au profit du bourg se justifie donc par la présence de la majorité des équipements publics. Toutefois, ne prioriser que le Bourg (Gueynotte), dans le projet de développement urbain des prochaines années, paraît restrictif au regard des contraintes existantes sur le secteur (risque mouvement de terrain), et au regard des investissements lourds qui seraient nécessaires pour porter un projet urbain de type centre-bourg. Cela signifierait alors de questionner la place du terrain de sport en centre-bourg pour le substituer par de nouvelles fonctions urbaines. Cela voudrait donc également dire repositionner le terrain de sport sur un autre secteur communal avec de gros investissements à prévoir, sans compter la consommation d'espaces naturel ou agricole induite.</p>	<p>Ce dernier scénario correspond à l'attente communale à rester ouverte à l'accueil de nouveaux habitants, tout en maîtrisant dans le temps et dans l'espace les incidences sur la ressource et les réseaux à mettre au niveau progressivement. Il s'agit donc d'assurer un développement raisonné de l'aménagement communal, s'inscrivant dans les limites quantitatives du Programme Local de l'Habitat (PLH), tout en laissant la possibilité à la commune de réaliser d'autres projets d'équipements pour conforter le cadre de vie des habitants (reconversion de l'ancienne gare d'Espiet, etc...)</p>

Les 3 rythmes de croissance distincts reflètent un contexte démographique particulier pour la commune :

- Scénario n°1 (hypothèse basse), s'appuyant sur une évolution démographique limitée, bien inférieure aux niveaux de croissance connus ces dernières années et au rythme moyen porté par le SCoT du Grand Libournais pour les communes rurales, soit l'accueil d'environ 70 nouveaux habitants d'ici à 2034 par la réalisation de 30 logements nouveaux ;
- Scénario n°2 (hypothèse médiane), s'appuyant sur l'accueil d'environ 90 nouveaux habitants sur 12 ans, par la réalisation de 40 logements nouveaux ;
- Scénario n°3 (hypothèse haute), s'appuyant sur une évolution démographique plus soutenue, compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais et le SCoT du Grand Libournais, soit l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants d'ici à 2034 par la réalisation de 60 logements nouveaux ;



Ainsi, le SCoT du Grand Libournais fixe des objectifs en matière d'accueil de population qui constituent un plafond maximum possible d'ici à 20 ans. Espiet, commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne, dispose d'un taux de croissance annuel moyen maximum de 0,92%.

Même si au regard des tendances passées, Espiet est en mesure de justifier des taux de croissance démographique annuels supérieurs, le SCoT du Grand Libournais, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des intercommunalités qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse haute des perspectives de développement portée par le SCoT sur Espiet reviendrait à programmer environ 53 logements.

Toutefois, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Libourne laisse la possibilité de programmer environ 60 logements dans les 12 ans à venir.

**Le futur Plan Local d'Urbanisme d'Espiet doit donc inscrire son développement en comptabilité avec ces deux projections réalisées par le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la Communauté d'Agglomération de Libourne, tous deux de portées supérieures.**

Rappelons néanmoins que les projections démographiques – théoriques – sont calculées uniquement en s'appuyant sur les évolutions démographiques passées, sans tenir compte par exemple des capacités des réseaux et voiries, limites physiques et naturelles du développement de l'urbanisation, etc... **Or, dans le cas du développement d'Espiet, en plus de la nécessaire compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et le PLH, le droit à prélever la ressource en eau potable à l'échelle du syndicat des eaux constitue un facteur limitant.**

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités et définir les modalités de développement.

A l'issue de plusieurs ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte également des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule ainsi au travers de 3 grandes orientations :

### 1 / Structurer le développement urbain Habitat et accueil résidentiel

- a. Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous
- b. Étoffer le Bourg et Gombaudo
- c. Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau
- d. Tendre vers une gestion économe de l'espace

**2 / S'appuyer sur les activités et équipements moteurs**

- a. L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune*
- b. Favoriser le maintien de l'activité artisanale*
- c. Des équipements à valoriser*

**3 / Valoriser le cadre de vie**

- a. Valoriser les paysages et les espaces naturels*
- b. Gérer le site de production d'énergie renouvelable*
- c. Des risques et nuisances aux effets limitants*

## 2. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Afin d'expliquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Espiet, il va s'agir dans le chapitre suivant de reprendre les attentes du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 151-5. Celui-ci indique :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul »).

**À ce titre, il est proposé d'expliquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.**

### 2.1. POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

#### a) Le parti de développement

Les options de développement se présentant à la commune d'Espiet sont relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique : Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une urbanisation qui s'est développée historiquement le long des principaux axes de communication sans favoriser l'émergence d'une centralité clairement identifiée (un centre-bourg) ;
- Des caractéristiques physiques et naturelles qui constituent de réelles contraintes : en particulier le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain qui s'étend jusqu'aux franges du secteur urbain de « Gueynotte », centralité administrative de la commune composée notamment de la Mairie et de l'École ;
- Des réseaux qui peuvent parfois s'avérer limités et dont le renforcement induirait des investissements importants pour la commune (secteur de Massé Sud notamment...).

Le choix de développement communal est ainsi de privilégier deux ensembles urbains historiques dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Secteur de **Gueynotte-Ribeyreau** : il s'agit de fait de la centralité de la commune, qui dispose des principaux services et équipements destinés à la population. A ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain. Compte-tenu des contraintes existantes (topographie, accès directs sur la route départementale (RD 238), il s'agit donc de s'appuyer sur les rares espaces libres à proximité pour définir les moyens d'une structuration de l'urbanisation en deuxième rideau.

Cette alternative a été préférée à celle qui consistait à envisager l'urbanisation du terrain de sport actuel, situé de manière stratégique à proximité de l'école et de la mairie, mais qui induisait une trop lourde incidence budgétaire pour la commune. En effet, cette stratégie aurait impliqué le déménagement du terrain de sport, utilisé par les associations locales, sur un autre site communal non équipé. Cela aurait par ailleurs occasionné de plus grandes contraintes pour l'usage des équipements sportifs par les élèves de l'école avec une gestion des déplacements piétons peu sécurisante le long de la RD238.

- Secteur de **Gombaudo** : il s'agit d'un secteur urbain à la fois historique avec un noyau bâti ancien, mais ayant également connu une forte attractivité au cours des dernières années, notamment avec un processus de densification à l'œuvre. L'identification de ce secteur de Gombaudo comme autre point d'appui résidentiel à conforter se justifie tout d'abord par les capacités de densification existantes au sein de l'espace aggloméré d'une part, mais aussi par la prise en compte d'opération en cours. Un lotissement de 5 lots a été récemment autorisé, il va compléter l'urbanisation de ce secteur dans les prochains mois. Il s'agit pour autant d'établir les limites d'un développement clarifié à plus long terme. En effet, compte-tenu du contexte agricole, il est important que les limites d'extension soient établies dans l'avenir. Cela implique de statuer sur des espaces dont la vocation agricole est devenue compromise ces dernières années par une intensification de l'urbanisation résidentielle : c'est le cas sur la frange nord de Gombaudo. Sur cet espace, il est donc prévu une ultime extension de l'urbanisation qui ne pourra être réalisée qu'après renforcement du réseau d'eau potable, et qui devra matérialiser une limite claire entre espace résidentiel et espace agricole. Le caractère d'intérêt public de cette extension devra être tenu par le souhait de rendre possible une connexion vers l'Est et le secteur de Robin. Il s'agira ainsi de structurer l'urbanisation de Gombaudo par une emprise publique venant ceinturer le périmètre urbain.

Au-delà de ces deux secteurs prioritaires au développement urbain, il s'agit de gérer l'urbanisation de deux autres secteurs :

- **Secteur de Merlet** : il s'agit d'un quartier résidentiel qui s'est développé au fil du temps dans un contexte naturel et boisé. Au regard de ce contexte, le choix est de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine du hameau en évitant des extensions. Le seul remplissage des dents creuses est visé dans la gestion de ce site.
- **Secteur de Sérigeau** : il s'agit d'un secteur qui a connu un renforcement de l'urbanisation au cours des dernières années, notamment via la réalisation d'un lotissement d'une dizaine de lots. Néanmoins, le bilan de ce développement urbain a été jugé de manière mitigée. En effet, les activités de la Cave Coopérative demeurent peu compatibles avec le renforcement de la vocation résidentielle. Il est donc envisagé le simple comblement des dernières dents-creuses existantes sur ce secteur. Pour autant, la vocation de Sérigeau pourra gagner à être diversifiée puisqu'il est projeté que le bâti de l'ancienne gare (reconverti en restaurant) constitue une autre « porte d'entrée » de la commune et du territoire vis-à-vis des touristes et usagers de la piste cyclable Lapébie qui dessert l'Entre-Deux-Mers. Dans ce cadre le pôle restauration pourra être réactivé et d'autres fonctions pourront être envisagées sur la zone d'équipement (UE) du site.

## b) La prise en compte des contraintes physiques et des risques du territoire communal

Si l'attractivité d'Espiet a été constante depuis près de 50 ans, ses capacités de développement urbain sont néanmoins limitées par l'héritage laissé par des décennies d'extraction de matériaux et l'exploitation de carrières. En effet, il résulte aujourd'hui de cette activité historique, un Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain qui témoigne d'une exploitation très répandue de la ressource. Si bien que des surfaces considérables de la commune se trouvent « gelées » en matière d'occupation des sols.

Le choix même de renforcement de l'urbanisation du centre-bourg pose question et a nécessité des réflexions approfondies en tenant compte de différentes considérations : présence d'espaces naturels sur le pourtour du bourg par exemple, mais aussi questionnement quant à l'exhaustivité réelle des risques pris en considération par le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT).

En effet, parmi les alternatives étudiées pour le développement ou confortement du bourg de la Gueynotte, s'est posée la question d'une extension potentielle sur le site de Massé. En effet, espace de plaine agricole situé en contre-bas du bourg, le site pouvait répondre à quelques éléments de cohérence : une proximité relative du centre-bourg, un terrain relativement plat, une urbanisation existante venant cerner en partie le site.

Néanmoins, d'autres contraintes majeures ont conduit la commune à abandonner cette possibilité. La faiblesse des réseaux sur le secteur aurait conduit la commune à envisager des investissements très importants. Par exemple la voie de desserte est déjà aujourd'hui trop étroite pour assurer un double de circulation automobile. Un sens unique

existe mais difficile à imaginer dans le cas d'un renforcement de l'urbanisation et donc des flux de circulation. Surtout, la connaissance d'un risque potentiel de présence d'anciennes carrières non prises en compte par le PPRMT ont amené les élus à se désintéresser de ce secteur d'un point de vue du développement urbain. En effet, la prise en compte de témoignages locaux, mais aussi l'existence d'informations publiées justifient ce renoncement.

## LA CARRIÈRE DE BOURG

Cette carrière est un fantôme ! Les seules traces de son existence sont les rapports du service des Mines, entre 1906 et 1930. Son emplacement est inconnu du Bureau des carrières du Conseil départemental et elle semble également ignorée des habitants, même des plus anciens. Plusieurs prospections opiniâtres sur le terrain dans des massifs de ronces n'ont rien donné.

La carrière du Bourg remonte à 1887, exploitée depuis cette date par M. Videau qui en est le propriétaire. Elle produit 1 000 tonnes par an en 1892. En 1906, 21 ouvriers y sont actifs, 18 pour Videau et 3 pour son collègue Dufau. Ils produisent 1 700 doublerons par personne et par an, soit pour l'ensemble 2 400 m<sup>3</sup> par an (3 400 tonnes). Le « sortage » des matériaux se fait par des puits

munis de treuils alors que les ouvriers pénètrent par une galerie horizontale. Il ne reste rien de ces treuils qui devaient être similaires à ceux connus à Dagnac.

Il semble que ce soit la seule carrière qui a repris une activité soutenue après la guerre. En 1922, six hommes travaillent dans trois « chantiers » (fronts de taille). Le sortage se fait alors par une galerie de roulage qui atteint 350 m de longueur. Les deux anciens puits d'extraction assurent l'aéragé. Ils sont neuf ouvriers sur quatre chantiers en 1927, et encore neuf dans le dernier rapport dont nous disposons en 1930. L'ampleur de cette carrière et son exploitation récente semblent difficilement compatibles avec son effacement dans toutes les mémoires ! Il aurait été vraisemblable que sa bouche d'entrée se situe en contrebas de l'église d'Espiet et soit dissimulée par un volumineux dépôt de gravats commencé à la fin des années 1970, mais aucun accès n'est décelable sur les photos aériennes de l'immédiat après-guerre. Quant aux puits, on a pu les obturer avant de les oublier. Si on aime batailler dans les ronciers, il reste des zones à fouiller ! Ou bien on ne cherche pas au bon endroit et il s'agit tout bonnement d'une extension de la Grande Carrière vers nord-ouest, en direction du Bourg, laquelle compte plusieurs longues galeries et de nombreux puits.

### c) **B.1.3 Un développement urbain maîtrisé**

L'équation de développement que doit relever Espiet est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies tout en limitant l'impact sur des espaces agricole, naturel et forestier. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite procéder de deux principales manières :

- Respecter la programmation de logements portée par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier établi sur une durée de 6 ans propose un rythme de 5 logements neufs à réaliser par an. Au regard du temps de projection plus long proposé par un Plan Local d'Urbanisme, une échéance de l'équivalent de 2 PLH permet d'établir une programmation de 60 logements neufs à réaliser durant les 12 prochaines années ;
- Phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation afin de bien coordonner accueil de population et mise à niveau progressive des réseaux. Ainsi, au-delà du processus de densification permis par le document d'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites passera par un phasage en deux temps de la zone 1AU d'une part, par le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Gombaud à la réalisation d'une procédure de révision sous justification d'avoir déjà bien avancé sur les objectifs de densification des zones urbaines et de réalisation des secteurs 1AU.

## 2.2. EQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique et donc l'urbanisation qui est induite a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement :

### a) **Pérenniser l'équipement scolaire**

La commune d'Espiet est organisée autour d'un Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique avec les communes de Tizac-de-Curton et de Camiac-et-Saint-Denis. Le SIRP permet ainsi la gestion des deux écoles de Tizac-de-Curton (de la petite section au CP) et d'Espiet (du CP au CM2).

A ce titre, le projet urbain de la commune doit assurer un renouvellement de population permettant aux équipements scolaires d'être pérennisés sur le long terme. Espiet intègre cet enjeu dans son projet en préconisant un ratio de 20% de logements locatifs à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 de Gueynotte, à proximité immédiate de l'équipement scolaire communal.

Ainsi, outre la forme urbaine proposée, une diversification du profil de ménages attendus doit permettre d'établir les premières étapes d'un parcours résidentiel plus complet sur la commune par rapport aux caractéristiques du parc de logements communal actuel..

### b) **Éviter des investissements trop lourds à la commune**

Les alternatives de développement étudiées lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont proposé sur différents registres la possibilité d'envisager, en cas de nécessité, le renforcement de l'urbanisation sur la frange ouest du bourg, secteur de « Massé ». Plus particulièrement, cette hypothèse avait été étudiée dans une logique de densification et de création d'un cœur de bourg en lieu et place du terrain de sport communal, situé en continuité de la mairie et de l'école. Néanmoins, cette alternative induisait la nécessité de repositionner l'ensemble des équipements sportifs en contrebas du bourg.

Au-delà de la consommation d'espaces naturels et surtout agricoles que cela pouvait induire, ce qui impliquait préalablement un renforcement conséquent des réseaux (eau, électricité, voirie,...) qui ne sont absolument pas calibrés pour un développement urbain, quel qu'il soit, sur cette partie de la commune. Par ailleurs un investissement financier extrêmement lourd pour la commune serait de surcroît nécessaire pour créer les nouveaux équipements en substitution de ceux supprimés.

In fine, deux paramètres importants ont été intégrés dès l'amorce des réflexions de développement futur de l'urbanisation communale : la ressource en eau potable d'une part, la capacité des réseaux en particulier d'adduction en eau potable d'autre part.

Sur ce dernier point, le processus de densification des entités urbaines existantes est privilégié sur des secteurs où l'urbanisation est déjà fortement présente, et en s'appuyant principalement sur le Bourg, Gombaudo, Merlet et Sérigeau. Cela permet d'éviter de s'inscrire dans des logiques d'extension de réseaux mais au contraire de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants.

Par ailleurs, la priorisation du développement urbain en extension a également été étudiée en fonction de la capacité du réseau à desservir les dites zones. Cette simple analyse préalable, au regard du souhait communal de maîtriser les investissements sur le long terme, a permis d'exclure de fait certains secteurs des potentialités de développement urbain théoriquement envisageables. C'est notamment le cas du secteur de Massé.

Ainsi, au-delà de l'intérêt urbain en matière de renforcement de la centralité administrative de la commune, le secteur de Gueynotte se trouve être un secteur parfaitement desservi en matière de réseau. Cette zone est donc priorisée par une zone 1AU, subdivisée en deux secteurs.

En revanche, le secteur situé au nord de Gombaudo dispose d'une canalisation de desserte en eau potable sous-dimensionnée. Il est programmé dans le futur un renforcement de cette canalisation, qui justifiera alors l'ouverture de l'urbanisation de cette zone 2AU, après atteinte des premiers objectifs de réalisation de logements sur les autres zones urbaines et à urbaniser.

## 2.3. URBANISME

### a) Mettre à profit les capacités résiduelles de densification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté d'avoir une réflexion globale en matière de développement urbain. La révision du Plan Local d'Urbanisme s'est par ailleurs faite dans un contexte particulier, dans un temps de réflexion plus long que prévu initialement au regard des crises sanitaires successives (Covid 19) connues sur les années 2020 et 2021, avec l'émergence d'objectifs toujours plus poussés en matière de modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier portés par le SRADDET Nouvelle Aquitaine puis par la loi Climat & Résilience.

Le projet de développement communal s'est donc adapté au fur et à mesure du projet pour toujours s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les politiques nationales et régionales d'aménagement du territoire.

Consciente de la pression foncière existante sur la commune d'une part, mais aussi de pratiques de plus en plus courantes de divisions parcellaires sur son territoire, la commune a pleinement intégré les espaces libres au sein des entités urbaines comme des espaces potentiellement densifiables. Dans ce cadre, le PLU intègre pleinement ces capacités d'accueil dans son projet de développement, ce qui représente d'autant moins de surfaces d'espaces naturel, agricole ou forestier à mobiliser sous forme d'extension urbaine.

Toutefois, le projet met en avant le souhait de préserver le caractère rural de la commune. Si bien qu'il n'y a pas eu une systématisation des capacités de renforcement de l'urbanisation, en particulier le long des voies. Certaines protections portant sur le patrimoine naturel ont été renforcées sur les espaces soumis à une forte pression urbaine, en particulier entre Ribeyreau et Gombaudo pour assurer volontairement une coupure d'urbanisation. Évitant ainsi une fermeture des panoramas sur les paysages et une atteinte à la Trame Verte et Bleue communale.

### b) Donner plus de « poids » au Bourg d'Espiet

Espiet est une commune particulière, dont le développement urbain ancien n'a pu s'appuyer sur une centralité de bourg fortement constitué. Le bourg actuel repose sur des constructions relativement récentes (Mairie, école), de quelques décennies seulement, autour desquelles se sont agglomérées des constructions d'habitation. Il n'y a donc pas d'identité de centre-bourg à Espiet.

Si une alternative de renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci a été exclu au regard des investissements financiers très lourds que cela aurait engendré pour la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une logique de transition. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour amorcer un rééquilibrage de l'urbanisation en direction du Bourg. Le positionnement de la seule et unique zone 1AU du PLU en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine vis-à-vis notamment de Gombaudo ou de Sérigeau qui ont constitué les espaces urbanisables les plus attractifs ces dernières années.

Afin, d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, la zone 1AU privilégie la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de

renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles des hameaux historiques de la commune, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontale qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

De plus, dans le cas de l'extension de l'urbanisation via la zone 1AU de la Gueynotte, l'objectif est bien que cette extension contribue au renforcement du centre de gravité urbain et administratif de la commune. Il s'agit ainsi de donner à cette entité urbaine une taille minimale pouvant éventuellement favoriser sur le long terme la recherche d'une mixité fonctionnelle. De même, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation cherche à favoriser la mise en œuvre d'aménagements visant à favoriser des relations « douces » entre les équipements du bourg et le nouveau quartier d'habitation.

## 2.4. PAYSAGE

La commune d'Espiet s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

Plus particulièrement, sur la partie nord du territoire, les principaux points de vue se situent le long de la ligne de crête et de partage des eaux entre la vallée du Camiac et du Canedonne, globalement le long de la RD238. La tendance « naturelle » d'urbanisation, car plus facile, a été de suivre la linéarité des réseaux présents le long de cet axe routier.

Si les contraintes topographiques expliquent en partie cette tendance, il s'agit néanmoins d'un mode de développement qui a été particulièrement préjudiciable à la lecture des paysages depuis ces points hauts. En effet, le couloir urbain qui s'est créé au fil des décennies le long de la RD238 a contribué obstruer les vues lointaines et les panoramas qui se dégageaient.

Le projet de développement communal, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais s'inscrit donc dans la volonté de stopper le développement linéaire le long de la RD238. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le Plan Local d'Urbanisme actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques. Ainsi l'espace ouvert restant entre les secteurs de Gombaud et de Ribeyreau doit absolument être préservé de toute urbanisation. Il s'agit d'une des dernières fenêtres visuelles vers les espaces viticoles à l'est et la vallée du Canedonne.

Par ailleurs, les vastes espaces agricoles présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisque l'urbanisation s'est globalement concentrée autour des hameaux anciens. Ainsi, si le développement linéaire a été important, en revanche le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de conserver cette qualité paysagère qui a été perdue sur certaines communes de l'Entre-Deux-Mers. A ce titre, certains espaces agricoles bénéficient d'une sectorisation Agricole Protégé dans le règlement graphique, afin de s'assurer qu'aucune construction, même agricole, vienne compromettre cette lecture des grands paysages.

## 2.5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### a) Préserver le potentiel agricole malgré un contexte difficile

Au fil d'une urbanisation importante durant ces dernières décennies, la surface de terres allouées à l'agriculture s'est réduite. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si la partie nord du territoire est plus tournée vers l'agriculture céréalière, au sud, la viticulture prédomine.

Le Plan Local d'Urbanisme doit garantir la pérennité de l'outil productif que constitue le terroir agricole. Pour cela des zones agricoles sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables.

Par ailleurs, la matérialisation des capacités de densification dans le calcul du potentiel urbanisable théorique à l'échelle communal contribue à limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations dans l'avenir. L'extension de l'urbanisation à court et long terme a donc été privilégiée sur des espaces qui ne sont plus exploités ou exploitables au regard de la trop grande proximité des habitations. C'est le cas pour la zone 1AU de Gueynotte, le secteur 1AUh de Gombaud à court terme.

A plus long terme, la zone 2AU au nord de Gombaud a été positionnée dans un espace enclavé à l'interface d'une zone résidentielle où la poursuite de toute activité agricole paraît compromise. En effet, cet espace en friche agricole, situé à une telle proximité des zones habitées, paraît difficile à réexploiter au regard des normes de recul à respecter vis-à-vis des traitements phytosanitaires d'une part, mais aussi vis-à-vis des indications du SCoT du Grand Libournais qui prescrit un recul de 10 mètres minimum des cultures nouvelles à l'interface des zones urbaines. Cette réserve foncière 2AU, si elle était amenées à être ouverte à l'urbanisation dans le futur

permettrait de définir une limite d'urbanisation claire, et un effet de seuil à hauteur de panneaux d'entrée d'agglomération.

De même, pour appuyer les enjeux de modération de la consommation des espaces mais aussi de diversification de l'offre en logements sur la commune, la réglementation des nouvelles habitations en zone AU par une implantation en mitoyenneté et en R+1 doit favoriser l'économie de la consommation d'espaces agricoles. De surcroît, dans un contexte de pression foncière grandissante qui conduit à des tailles de terrain toujours plus réduites.

La définition de zones agricoles et naturelles spécifiques contribue à préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en gérant la constructibilité de ces espaces agricoles. En effet, les constructions à usage agricole sont autorisées dans les zones agricoles (non protégées) ainsi que les constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole (œnotourisme, ...). De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses constructions à usage d'habitation qui existent dans les zones à dominante agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole.

Il est nécessaire de permettre à ces habitations une certaine possibilité d'extension, qui sera limitée et encadrée, mais cette extension permet au minimum la gestion de ces constructions. Les annexes et les piscines sont aussi possibles. Toutefois, cette constructibilité des constructions à usage d'habitation « non agricole » sera encadrée spatialement dans le règlement afin de ne pas disperser ces constructions annexes sur les parcelles et de limiter le mitage des espaces agricoles et la multiplication des conflits d'usages.

### **b) La protection des massifs boisés**

A travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les massifs boisés présents sur la commune constituent un enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significatives, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité à Espiet de servir de passerelle entre chaque vallée qui cerne les franges est et ouest des limites communales. Ces massifs boisés constituent des réservoirs et corridors importants entre la vallée du Camiac, et celle du Canedonne.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de préserver, voire réparer, les continuités naturelles. En particulier le long de la RD238 où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle, en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme.

## **2.6. CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Espiet bénéficie d'un cadre rural d'une très grande qualité, s'appuyant en particulier sur des réservoirs et corridors boisés qui assurent des connexions avec les deux ruisseaux qui ceignent le territoire communal : le Camiac et le Canedonne. Ces vallées boisées constituent également le support de continuités écologiques à dominante humide, mais aussi le support d'expression de la biodiversité locale, et notamment des chiroptères. La présence des carrières souterraines de Daignac (associées à un zonage de type ZNIEFF), qui jouxtent le territoire espieçais, est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. Le PLU initial d'Espiet a contribué à maintenir la fonctionnalité de ses espaces. Toutefois, le PLU révisé souhaite renforcer la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquable, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Il œuvre également à éviter la fragmentation de milieux ouverts, pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particuliers.

Si le Plan Local d'Urbanisme initial a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel à proximité de ses cours d'eaux, l'urbanisation linéaire le long de la RD238 notamment a entamé peu à peu les continuités « naturelles » et la connexion boisée inter-vallée. Le Plan Local d'Urbanisme révisé tend donc à compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des derniers espaces naturels de part et d'autre de la RD 238, tout particulièrement entre le hameau de Gombaud au nord et le secteur de Ribeyreau.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien des Espaces Boisés Classés que l'usage de servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est ici à la fois de maintenir la fonctionnalité écologique des poches boisées (qui jouent le rôle de « pas japonais » dans la connexion inter-vallée), et aussi d'éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager dans lequel évolue le tissu urbain.

En outre, le PLU d'Espiet révisé concourt à maintenir des motifs naturels et paysagers qui participent au fonctionnement écologique du territoire (ex : arbre isolé où niche l'Elanion blanc, haies vers le secteur du Portail...), tout en œuvrant à éviter la simplification du grand paysage.

## 2.7. HABITAT

### a) La production de logements neufs

Espiet fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal, malgré aussi les équipements publics et services limités. Son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et d'emplois (CALi, Créonnais, Bordeaux Métropole) rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le SCoT du Grand Libournais en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « commune rural ».

De même, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais définit la contribution de chaque commune de l'agglomération à l'évolution du parc de logements du territoire. Ainsi, avec un chiffre de 5 logements neufs supplémentaires à mettre sur le marché par an, Espiet doit au final programmer un maximum de 60 logements à réaliser d'ici à 2034.

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Espiet, plusieurs leviers sont mobilisés pour atteindre cet objectif :

- permettre une densification des espaces libres existants au sein des zones urbaines ;
- Recourir, en complément, à des extensions urbaines limitées au besoin. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent ainsi la réalisation d'un programme maîtrisé de 13 à 15 logements sur les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 de Gueynotte. En conséquence, 4,17 hectares d'espaces potentiellement densifiables au sein du tissu urbain existant doivent permettre l'accueil de nouveaux logements. Enfin, la commune identifie une zone à urbaniser à long terme qui permettra la production supplémentaire de logements en cohérence avec les évolutions démographiques et le caractère urbanisé des espaces limitrophes.

#### *Perspective de production de logement retenue*

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	16 logements
Accueil de nouvelles populations	37 logements
Total production de logements	53 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas un enjeu à Espiet
<b>Total mise sur le marché de nouveaux logements</b>	<b>53 logements</b>

### b) Entamer un processus de diversification de l'offre en logements

Espiet se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements. Même si la commune n'a pas d'obligation à ce stade de développement à incorporer des objectifs de mixité sociale, et en conséquence de diversification de son parc de logements, il est apparu opportun que la révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer la pérennité de certains équipements comme l'école (RPI). Il est donc proposé, que le portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites par les secteurs 1AU induisent un renouvellement de population plus important. Cela est d'ailleurs suggéré dans l'OAP de Gueynotte où il est préconisé l'intégration dans le programme de logement la réalisation de 20% d'habitat locatif. Sans que cela soit obligatoire, l'attention de la collectivité sur le programme d'habitat à venir est toutefois posée.

## 2.8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Malgré la gestion actuelle et depuis quelques années du droit des sols par un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, le développement urbain d'Espiet s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une ambition globale en matière de cohérence urbaine, alliant différentes composantes : forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux, et la prise en compte de la mobilité dans toutes ses dimensions.

La révision du Plan Local d'urbanisme est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le positionnement géographique intercommunal d'Espiet et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La mobilité de proximité comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

### c) Amener les habitants à proximité de la desserte en transport en commun

Dans une logique de cohérence avec la compétence mobilité portée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, il apparaît important que les logiques de développement de l'urbanisation s'inscrive dans une logique de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et la déclinaison règlementaire qui en découle, privilégie le développement urbain d'Espiet sur les deux entités urbaines tournées vers les centralités de la Communauté d'Agglomération, tout particulièrement Saint-Quentin de Baron et Branne.

En effet, Espiet est positionnée géographiquement à l'interface de nombreux bassins de vie et d'emplois mais l'axe de la RD 936 constitue un axe majeur de desserte de cette partie du territoire girondin et une très grande partie des flux de circulation en provienne. Dans ce cadre, les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme permettent clairement de « tourner » plus fortement la commune vers les dynamiques de l'agglomération du Libournais.

Il s'agit donc de favoriser l'accueil de population d'Espiet en tenant compte de la localisation des services et équipements proposés par les communes de proximité. Ainsi, toutes les zones AU (hormis le secteur spécifique 1AUh) se situent à proximité immédiate des arrêts de transport collectif le long de la RD238.

### d) Faire des projets d'extension, des outils de structuration de l'urbanisation

A travers le nouveau Plan Local d'Urbanisme, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, par juxtaposition de projets individuels les uns à côté des autres, sans réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot. Le secteur de Gombaudo en est un bon exemple.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisation s'appuie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour faire de l'organisation de l'urbanisation future un point fondamental, à la fois au service de l'urbanisation à venir (la Geynotte), mais aussi en outil d'amélioration du fonctionnement des modes circulatoires (Gombaudo).

Ainsi, la matérialisation d'une zone 1AUa sur le secteur de Geynotte pour l'extension du bourg permet de décliner une réflexion d'aménagement global apportant une ambition qualitative au projet de renforcement du bourg. Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU à la réalisation d'opérations d'ensemble par étape successive des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 doit permettre la réalisation de desserte sous la forme d'un bouclage (avec une entrée et une sortie), une condition minimale et nécessaire à l'intérêt public du projet.

De même, les réflexions qui ont abouties à la matérialisation d'une zone 2AU à Gombaud en lieu et place d'une zone 1AU, par faute de réseau AEP suffisant, n'ont pas permis d'intégrer dans le PLU une OAP se fixant des objectifs de structuration de l'îlot de Gombaud. Pour autant, l'objectif était bien d'associer OAP et emplacement réservé pour améliorer les fonctionnalités de desserte dans un contexte d'urbanisation qui tend à enclaver les espaces résidentiels. L'exemple ci-contre illustre les avancées de réflexion qui pourront servir lors de prochaines évolutions du Plan Local d'Urbanisme.



## 2.9. RESEAUX D'ENERGIE

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme permet de gérer règlementairement le site récemment réalisé de parc photovoltaïque sur le secteur de Chauveau, au niveau des anciens espaces artificialisés par les activités de cimenterie, et n'interdit pas la mise en œuvre de projet d'intérêt public visant à la production d'énergie renouvelable.

La volonté de densification et de compacité de l'urbanisation au sein des zones urbaines existantes – avec une majorité de réalisation potentielle de nouveaux logements au sein des zones urbaines – peut permettre une gestion plus économe en ressource, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie. Pour ce faire, la zone 1AUa proposée en confortement du bourg sur le secteur de Gueynotte propose par exemple la mitoyenneté des constructions sur au moins une des façades.

## 2.10. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le réseau Très Haut Débit étant en cours de déploiement avec un achèvement programmé pour 2023, la couverture numérique du territoire communal ne constitue plus un enjeu de premier ordre.

## 2.11. ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune d'Espiet. Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent sur au moins deux aspects :

- Le renforcement de l'urbanisation du bourg, par le comblement des dents creuses mais aussi par la zone 1AUa de la Gueynotte, favorise le processus de densification dans le temps et donc la capacité à la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.
- Le Bourg et Gombaud sont les deux entités urbaines où l'urbanisation et l'accueil de population sont privilégiés. Ces entités urbaines sont les plus proches de la RD936 ou de la route de Moulin Neuf qui assurent une connexion vers les services marchands et commerciaux les plus proches, à Saint-Quentin de Baron ou Branne par exemple.

## 2.12. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Le Plan Local d'Urbanisme assure le maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme déjà existantes sur la commune, à savoir :

- Le maintien des activités artisanales existantes, par la définition de zones UX ou d'un secteur Nx afin d'assurer les conditions actuelles des espaces. Espiet ne bénéficiant d'aucune zone économique d'intérêt communautaire, il est important de simplement gérer les zones existantes (extensions, annexes,...). Il est par ailleurs à noter que cette gestion reste d'autant plus limitée que la plupart des sites existants est concernée par le PPRMT.
- Le maintien des activités industrielles de la Cave Coopérative positionnée sur le secteur de Sérigeau avec la matérialisation d'une zone UY et d'un règlement assurant la pérennité de l'activité.
- La gestion du Lac d'Espiet en espace de tourisme et de loisirs. En ce sens, au sein du périmètre actuel du PLU, il s'agit de gérer les activités existantes : hébergement, restauration et les équipements de loisirs.

## 2.13. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCoT du Grand Libournais, le PLU d'Espiet cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi l'objectif suivant : « **le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 50% des espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2007 et 2019, soit environ 2,5 hectares** ». En effet, au cours des dix dernières années, le diagnostic a pu montrer qu'un total de 4,91 hectares d'espaces NAF.

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie principalement sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines. En effet, sur la totalité des espaces mobilisés (hors zone 2AU et secteur 1AUh) pour la réalisation de nouveaux logements :

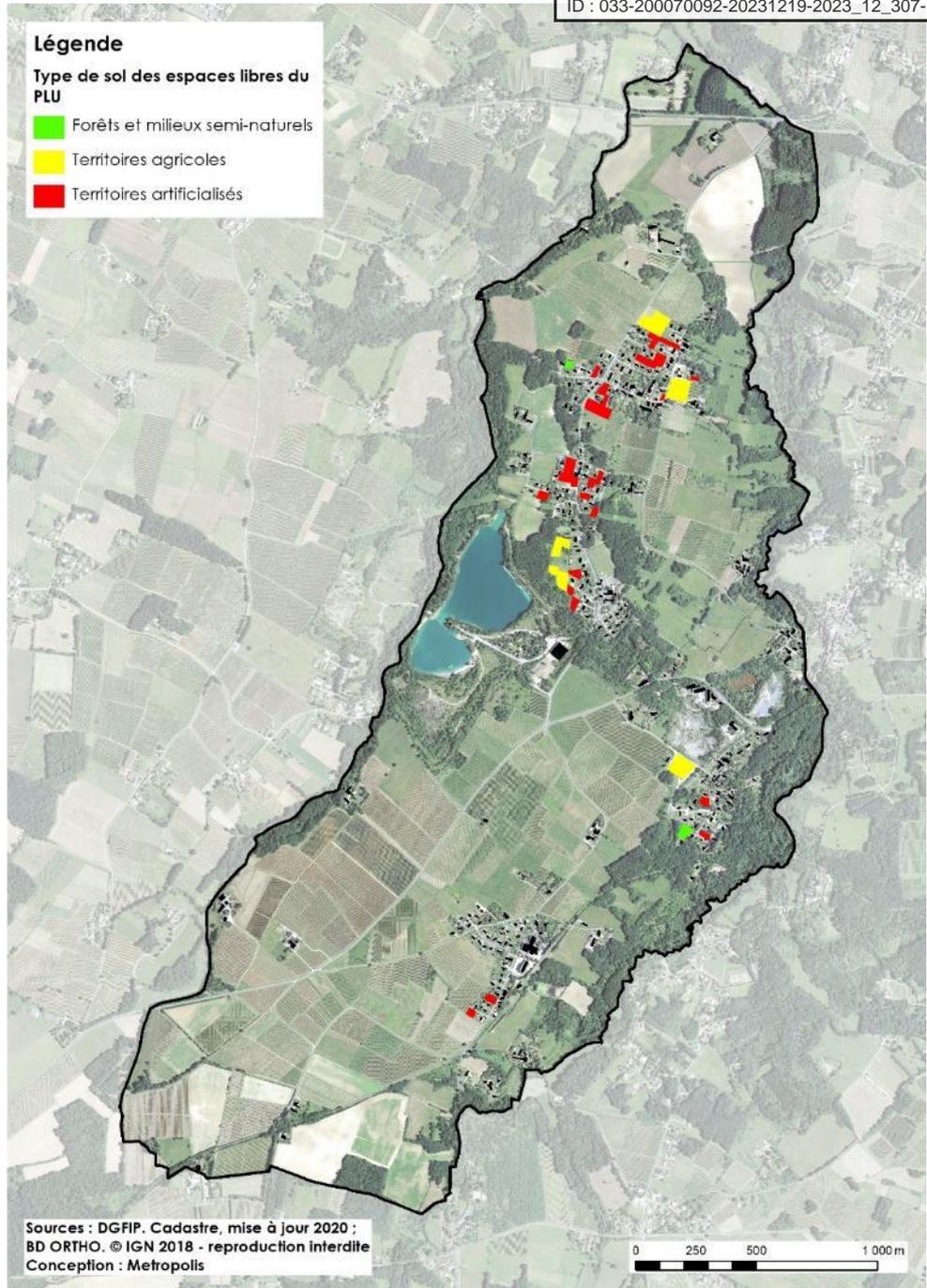
- 80% des capacités d'accueil sont des espaces libres au sein des zones urbaines ;
- 20% des capacités d'accueil résultent d'extensions urbaines planifiées.

habitat	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
<b>U</b>	<b>4,17</b>	<b>40</b>	<b>1044</b>	<b>10</b>
UA	0,13	2	657	15
UB	4,04	38	1064	9
<b>1AU</b>	<b>0,96</b>	<b>15</b>	<b>640</b>	<b>16</b>
1AUa1	0,40	7	575	17
1AUa2	0,56	8	697	14
<b>2AU</b>	<b>0,83</b>	<b>9</b>	<b>923</b>	<b>11</b>
<b>Total</b>	<b>5,96</b>	<b>64</b>	<b>932</b>	<b>11</b>
dont en zone U PLU 2010	3,93	38	1034	10

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

De surcroît, les secteurs 1AUa sont également plus vertueux en matière de densité urbaine puisqu'une densité moyenne de 16 logements / hectare est cadré réglementairement.

La cartographie ci-contre permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



## 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

### 3.1. METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de développement urbain cohérent, encadré et recentré sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une densité minimale de logements à produire est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace, de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'insertion architecturale, urbaine et paysagère optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une harmonisation des constructions futures à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en oeuvre d'une variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti. En ce sens, l'opportunité de mise en oeuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse...) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement ;
- Une connexion piétonne avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser liés au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales.
- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUi, toutes les OAP en limite avec une zone agricole détermine une bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation, maintenu

en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,

- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Certains espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

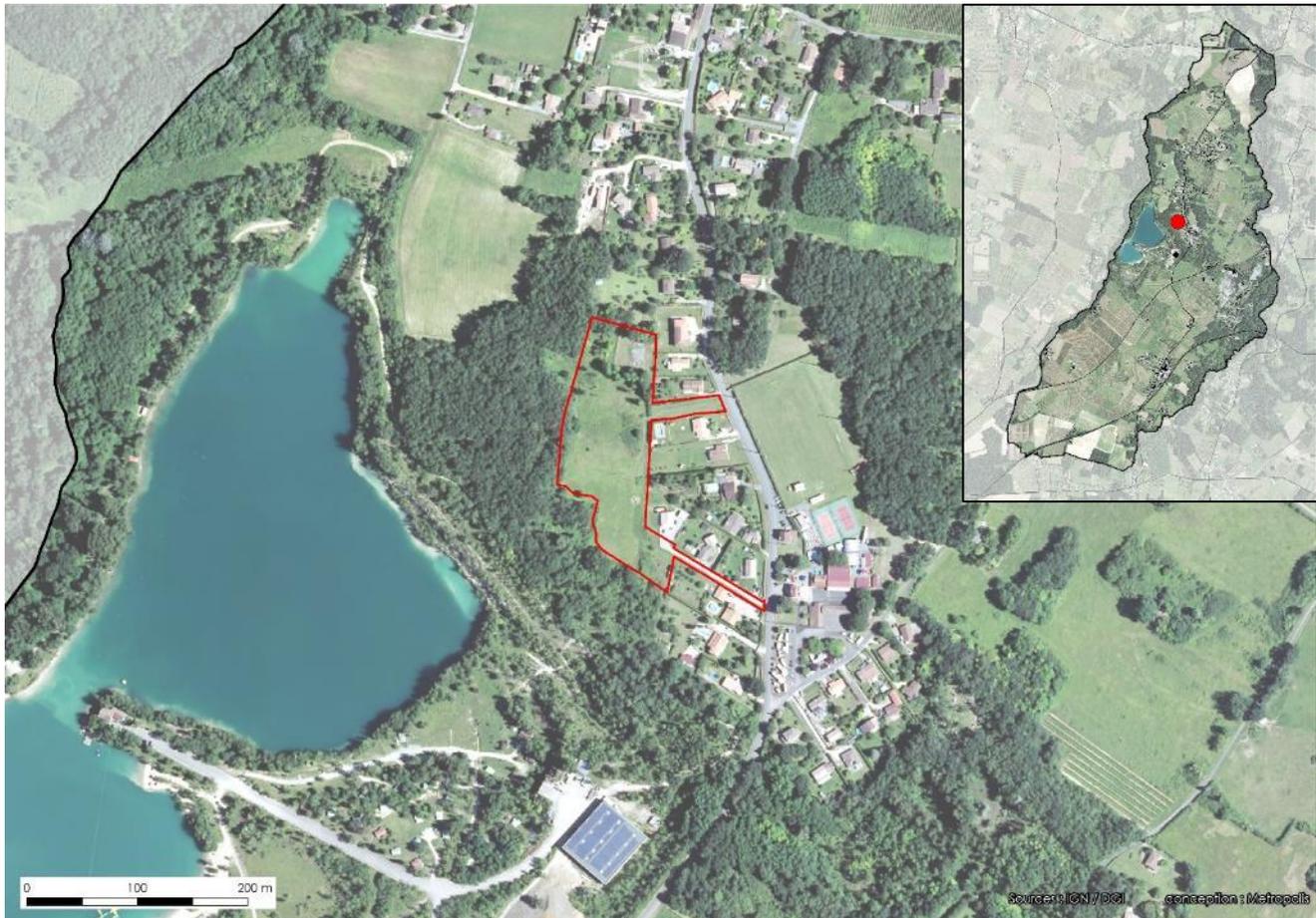
Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants permettant de limiter l'utilisation des automobiles pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, ...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité forte : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

### 3.2. PRESENTATION DU SITE

Périmètre regroupant trois secteurs : 1AUa1 – 1AUa2 – Npr	
Superficie globale : 17 126 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 6 800 m <sup>2</sup>
Nombre attendu de logements : 13 à 15	



Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'une clairière positionnée entre une première ligne d'urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et une lisière d'espace boisé constitutive de la Trame Verte et Bleue.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d'une centralité urbaine plus forte à l'échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d'économiser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.

Ce secteur bénéficie d'accès possibles mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu important du site.

Enfin, les relevés écologiques du site mettent en avant la présence d'enjeux environnementaux (milieux calcicoles avec de l'Origan, compris dans le secteur Npr). En ce sens, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation doivent intégrer des mesures de réduction des impacts qu'apporterait le développement urbain de la zone.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).

### 3.3. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**Légende**

Périmètre de l'OAP	<b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b>	Arbres à hautes tiges existant à préserver
Bâti récente ou en cours	Habitation	Arbres à hautes tiges à planter
Bâti lourd	<b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b>	Haies à créer
Bâti léger	Voirie à créer	<b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b>
Parcellaire	largeur minimale d'emprise publique	Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver
Eau	Cheminement doux à créer	
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23		
Espace boisé classé		

### 3.4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 est résidentielle pour la réalisation de 13 à 15 logements.		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
<b>Forme urbaine</b>		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Le secteur Npr devra, à terme, constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Dans le secteur Npr, seule la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie interne au site d'aménagement est autorisée, en recherchant une conception de moindre impact écologique (privilégier une emprise hors des secteurs à enjeux écologiques).</p> <p>Lors de la phase travaux, il est attendu le stockage des terres excavées de la zone à enjeu écologique du secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les</p>	<p>Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.</p> <p>+ La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment la fauche tardive afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec l'Origan.</p> <p>Le site jouxte un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts afin de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers.</p> <p>L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive sur le secteur à Origan).</p> <p>Une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent (réservoir de biodiversité de la TVB).</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p>	<p>caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p><b>Sur l'ensemble des secteurs 1AUa,</b> l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres.</p> <p>Sur les séquences fonctionnant en sens unique, une chaussée de 3 mètres de large maximum sera réalisée.</p>	<p><b>Dans le secteur 1AUa1,</b> un fonctionnement en impasse est seulement autorisé à l'extrémité nord de la Gueynotte afin d'en optimiser l'urbanisation, ainsi qu'à l'extrémité sud, au contact du secteur Npr, en prévision du raccordement de l'aménagement vers le secteur 1AUa2. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Dans le secteur 1AUa1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur une surface minimale de 6 800 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (1 800 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation de 5 logements minimum.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2 ne pourra être réalisée qu'après l'aménagement du secteur 1AUa1.</p> <p>L'opération portera alors sur une surface minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (3 500 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation de 8 logements minimum.</p>		

## **4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 8 zones, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal d'Espiet.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet. Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain.

### **4.1. ÉNONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

#### **a) Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **b) Habitation**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### c) Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### d) Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### e) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 4.2. PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs des obligations sont communes à toutes les zones.

### a) Les dessertes et réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

### b) Le maintien des activités et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravanning, sont interdites.

### c) Les protections des éléments du patrimoine bâtis et naturels identifiés

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et porté sur les plans.

### d) La gestion des annexes

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles), les annexes

aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit quelle que soit leurs positions sur la parcelle.

#### e) Les équipements publics et d'intérêt collectif

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

#### f) Les espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### g) La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

### 4.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Conformément au code de l'urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

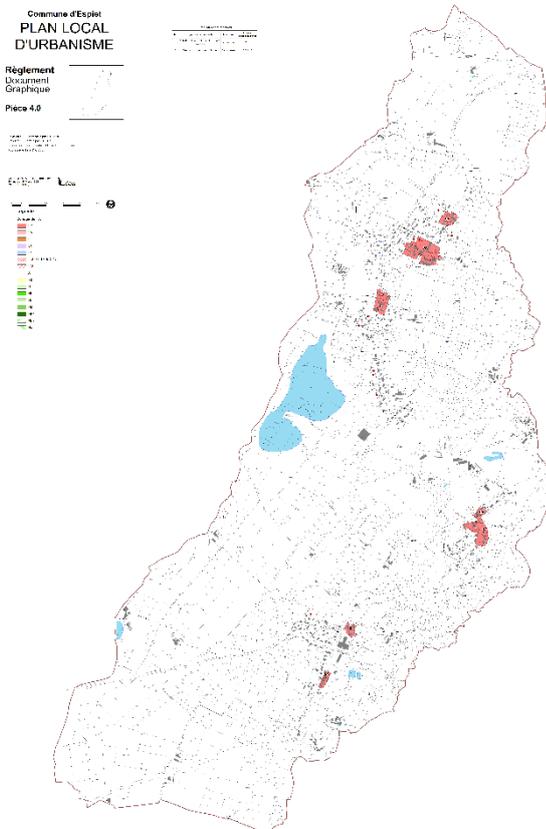
Le PLU comprend 5 types de zones urbaines, à savoir :

- La zone UA couvre les entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB couvre la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc.
- Le secteur UX couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.
- La zone UY couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.

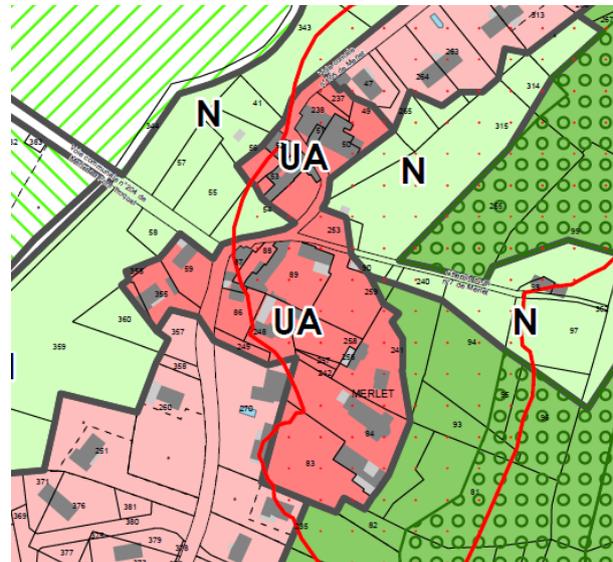
## a) La zone UA

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Localisation de la zone sur la commune



Extrait du plan de zonage du PLU



La zone UA couvre les espaces urbains les plus anciens de la commune, ce dans plusieurs secteurs disséminés de la commune : Gombaud, Massé, Merlet, Sérigeau. De manière atypique le cœur administratif de la commune n'est pas couvert par ce type de zone. Ce sont plutôt les anciens hameaux à vocation résidentielle qui disposent du zonage UA.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en R+1 avec une implantation en alignement ou très proche des emprises publiques. Ainsi, le bâti présente peu ou pas de transparence sur les cœurs d'îlots. Les cœurs d'îlots sont composés de cours ou jardins de petites superficies. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que peu de potentialités d'extension et de densification.

### 2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les zones UA ont laissé une empreinte urbaine assez modeste dans la perception des espaces urbanisés, au regard de la faible emprise des hameaux traditionnels et de leur caractère disséminé sur le territoire communal. Néanmoins, les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,...) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâti traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées à proximité immédiate.

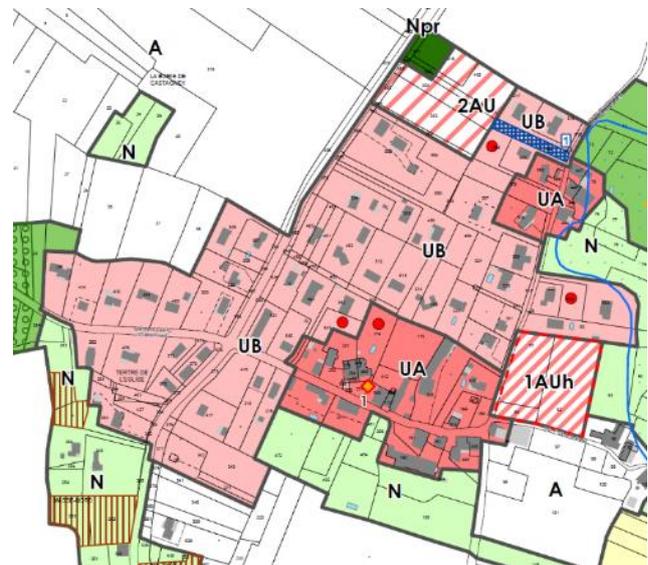
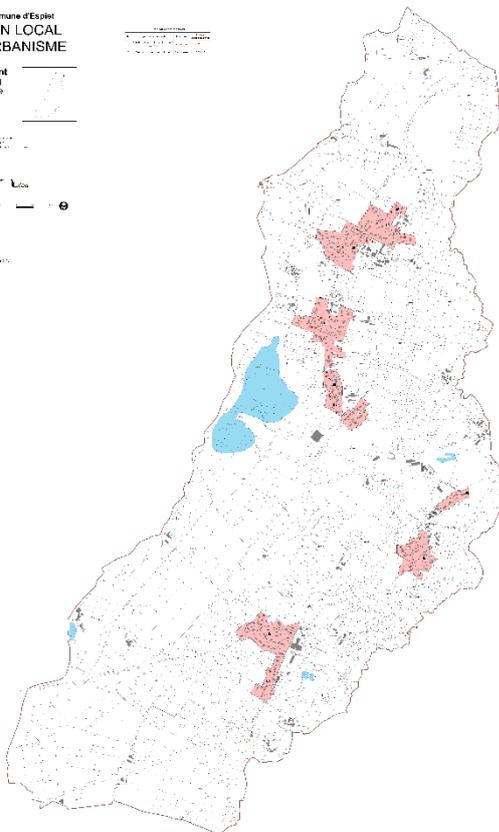
L'objectif réglementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

- Valoriser les noyaux urbains anciens par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sur voies ou selon un recul maximum de 5 mètres des emprises publiques ou privées pour permettre des effets de décrochement et, afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels. Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale.

- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Tout en considérant que les zones UA n'ont des fonctions centrales qu'à l'échelle des quartiers, et non à l'échelle communale, ne pas empêcher une diversification des fonctions même si elles resteront vraisemblablement limitées.
- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires du cœur urbain par une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de favoriser une densification.
- Par ailleurs, l'emprise au sol sera de 70% maximum de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens.

## b) La zone UB



### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Les zones UB constituent les extensions urbaines contemporaines qui se sont opérées autour ou dans le prolongement des zones UA, au fil des dernières décennies. De manière plus rare, des constructions anciennes, autrefois isolées en milieu rural, ont pu se retrouver englobées dans ces nouveaux quartiers urbains.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

Les zones UB couvrent plusieurs secteurs géographiques de la commune tels que Gombaudo, Massé, La Gueynotte, Merlet ou Sérigeau. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années de manière moins dense que dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. La zone UB regroupe tous les quartiers résidentiels réalisés dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanée, au coup par coup, ou au gré des mutations de grandes entités foncières ou du redécoupage parcellaire.

L'objectif global est de promouvoir, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie, etc...), une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

## 2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits.

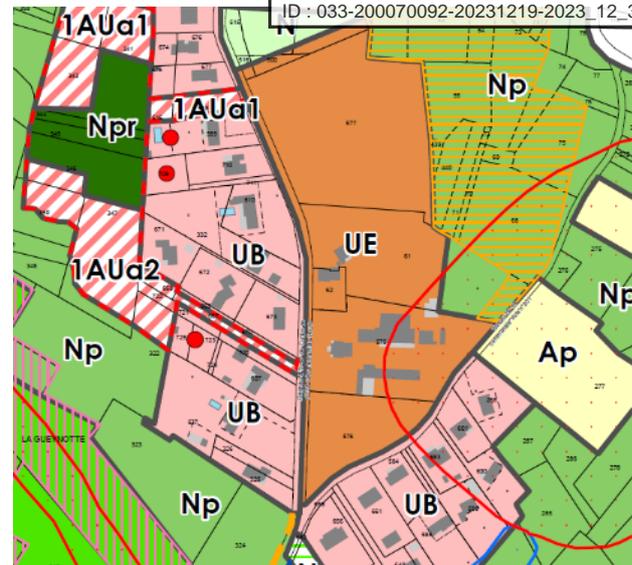
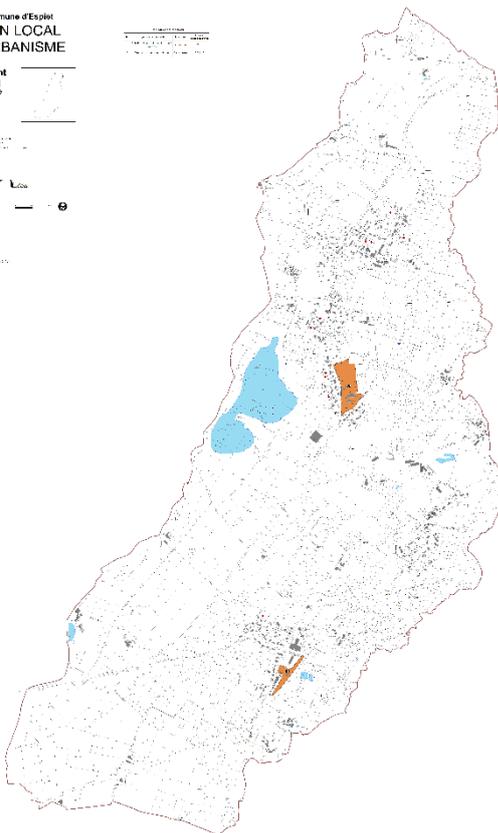
Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,...).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques de la commune et selon les contraintes topographiques existantes :
  - Imposer l'implantation selon un recul allant de 5 à 10 mètres des emprises publiques. Une adaptabilité est donc permise selon le contexte ;
  - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 à 12 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine

### c) La zone UE



## 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Le PLU propose un zonage à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif (UE) décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

La zone UE s'attache à cerner des sites identifiés comme stratégiques de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants et de doter la commune des équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.

Cette zone urbaine forme une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services, aussi bien dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche que sur des entités foncières relativement contraintes dans un tissu dense.

La forme urbaine de ces zones correspond à des sites accueillant les grands équipements de la commune : école, mairie, salle des fêtes sur le secteur de LA Gueynotte d'une part, mais aussi sur les anciennes infrastructures de la gare dans le secteur de Sérigeau pour permettre une reconversion du site, notamment comme pôle d'accueil touristique territorial.

Ces zones UE sont à la fois à :

- Des espaces bâtis à caractère varié pouvant associer constructions en continu, semi-continu ou discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille et de grande hauteur, espaces de stationnement de véhicules légers et poids lourds, espaces plantés, ...)
- Des espaces occupés qui génèrent une imperméabilisation ou une artificialisation des sols conséquente (bâtiments publics, terrains de sports, espaces de stationnement,...)

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Il s'agit dans ces zones UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ces périmètres permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

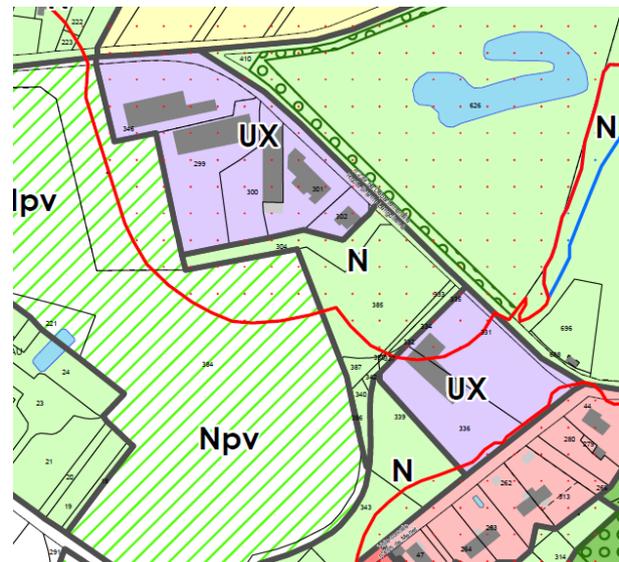
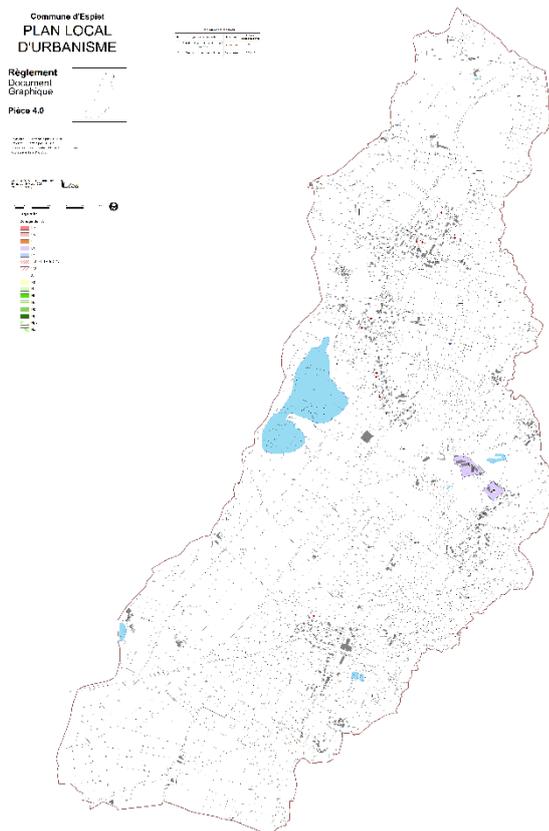
La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage de commerce de détail, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.

En revanche, au regard du projet de reconversion du pôle gare, il est proposé que les hébergements à vocation sociale ou touristique puissent être autorisés. De même que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de manière à ce que le restaurant de la gare puisse être réouvert prochainement.

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Il permet une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différenciée en fonction des cas afin de ne pas limiter les réalisations tout en préservant la qualité urbaine : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- La hauteur et l'implantation des constructions sur une même unité foncière et l'emprise au sol ne sont pas réglementées afin de ne pas limiter les réalisations de projets d'intérêt général.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités des formes urbaines attenantes.

#### d) La zone UX



##### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal ou de stockage de matériel. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières mais il s'agit essentiellement de gérer les activités existantes qui sont par ailleurs fortement contraintes par la présence du PPRMT.

##### 2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes fortes en matière d'implantation au regard du risque mouvement de terrain. Le règlement vise toutefois à encadrer et limiter la vocation des zones aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation d'une part ou destinées à accroître de manière significative les activités sur les sites existants. Les destinations d'industrie et forestières sont également interdites afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est réglementée avec un minimum de 4 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égoût du toit au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée.

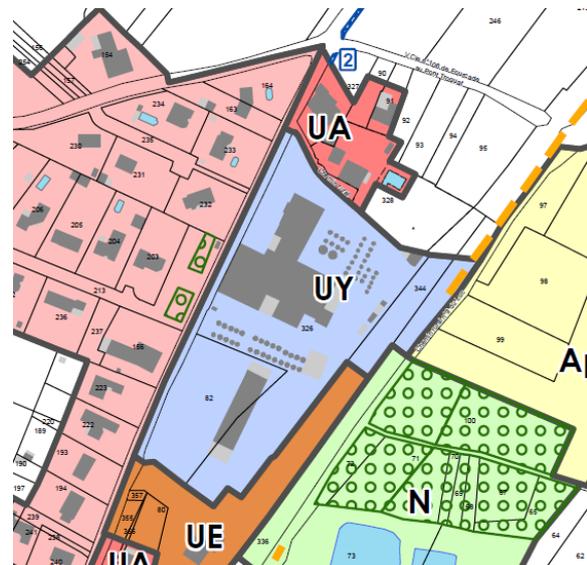
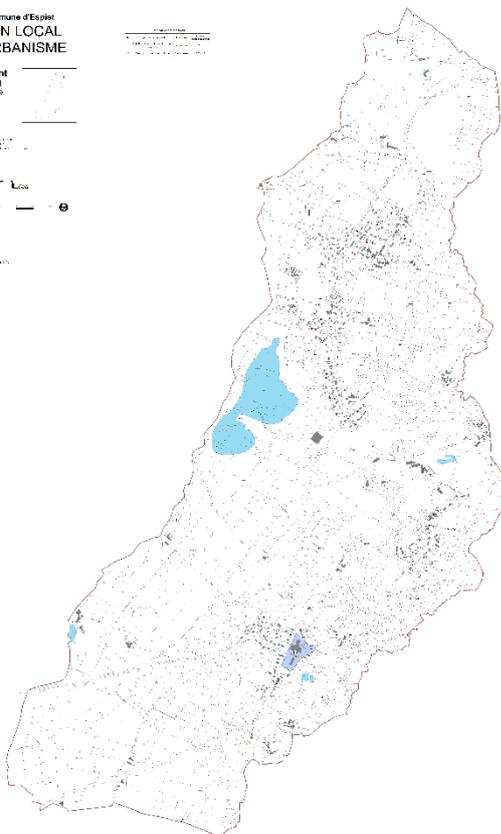
### e) La zone UY

Commune d'Espiet  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Règlement  
Urbanisme  
Graphique  
Pièce 4.0

Échelle : 1/5000

0 100 200 300 400 500



#### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone UY est spécifique à la gestion de la zone d'implantation de la cave coopérative viticole de Sauveterre-Blasimon-Espiet. Cette zone comporte donc des constructions et installations spécifiques et de nature industrielle.

Les enjeux de maîtrise de forme urbaine ne sont pas présents, il s'agit essentiellement de gérer les déviances existantes qui peuvent apporter un certain nombre de contraintes concernant la gestion des autres zones urbaines mitoyennes.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes fortes en matière réglementaires et techniques, par la nature du processus de transformation à assurer. Le règlement vise toutefois à encadrer et limiter la vocation de la zone à la destination existante et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue dans son registre industrielle et de stockage. La possibilité d'assurer un processus de commerce de détail doit toutefois être maintenue.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois une distance plus grande (10 mètres) est demandée vis-à-vis des zones à vocation principale d'habitation (zones UA et UB).
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est réglementée avec un minimum de 4 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions avec la possibilité de déroger en cas de nécessité technique.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités.

### 4.4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme présente une zone 1AU et une zone 2AU dans une logique de cohérence au regard de la capacité de desserte en eau potable des sites.

#### a) La zone 1AU

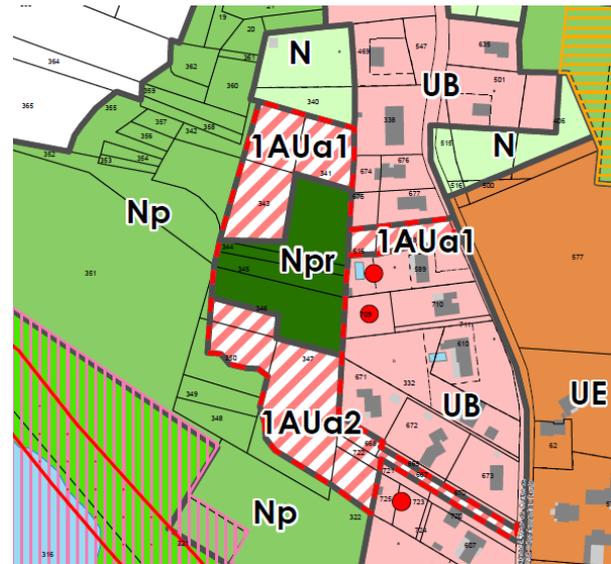
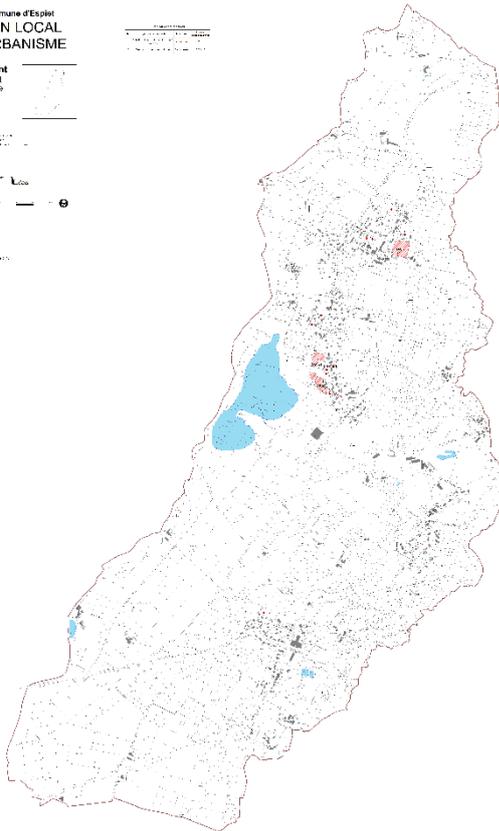
## 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Commune d'Espiet  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Règlement  
Département  
Graphique

Pièce 4.0

Échelle 1:5000



La seule zone 1AU à vocation d'habitation du Plan Local d'Urbanisme est celle du site de « Gueynotte ». Elle se décompose au travers des secteurs 1AUa1 et 1AUa2. Situés en deuxième ligne d'urbanisation par rapport à la RD238 et en face de la zone UE comportant notamment la Mairie, les écoles et les équipements sportifs, les secteurs sont cernés par une première ligne d'urbanisation sur la frange Est et par un vaste espace boisé sur la frange Ouest.

Au regard des nombreuses contraintes au développement de l'urbanisation sur le territoire communal, il s'agit d'une des rares possibilités de rapprocher les résidents de la commune des équipements publics et d'intérêt collectif.

Toutefois cette zone comprends aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la mise en place d'une ouverture progressive dans le temps pour s'assurer d'une gestion maîtrisée des modalités de développement :

- Un état initial de l'environnement qui met en avant l'opportunité de conserver/valoriser certains espaces en l'état naturel existant ;
- Un nombre important de propriétaires fonciers qui ne garantissent pas une réalisation à court terme des aménagement sur l'ensemble du site.
- Une cohérence de fonctionnement de cette extension urbaine qui doit être garantie au regard des capacités limitées à assurer des connexions sécurisées sur la RD238.

Les enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future dans ce site sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration du projet dans un espace en partie déjà urbanisé mais dans un cadre boisé à conserver.

Il convient également de noter l'existence d'un secteur 1AUh attenant au village de Gombaud, dont la vocation est exclusivement de pouvoir accueillir un centre d'hébergement pour personnes handicapés ou autistes, au regard d'un projet d'intérêt collectif. Ce site ne pourra donc être ouvert à l'urbanisation pour un autre projet que celui exposé dans le présent rapport de présentation.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Le règlement des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 de Gueynotte doivent de permettre une certaine densité et s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique proche des principaux équipements publics de la commune pour mieux identifier le centre bourg par des formes urbaines plus hautes et plus denses.

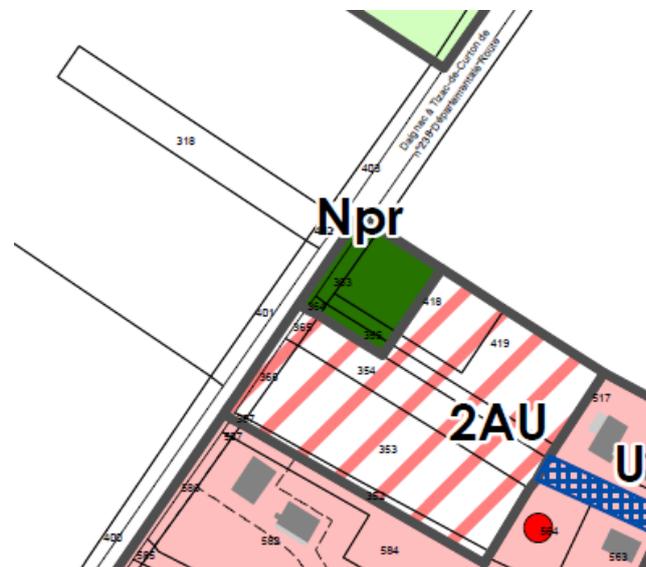
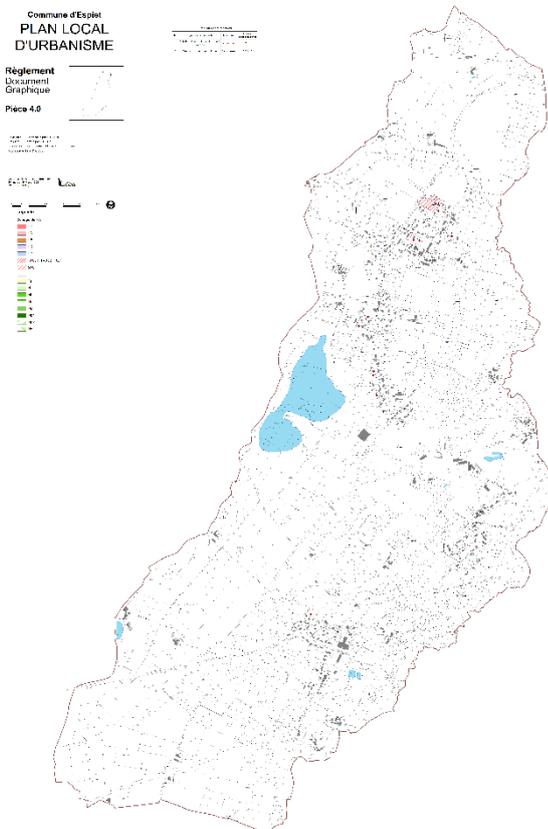
Par ailleurs, compte-tenu des contraintes du site précédemment évoquées, il est proposé de phaser en deux étapes l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Sous réserve d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de :

- Valoriser le futur quartier d'habitation, en structurant la partie ouest du ~~bourg de la commune~~, par le développement d'une offre d'habitation plus compacte que ce qui a été réalisé au cours des dernières années.
- Assurer une implantation des constructions tenue dans l'espace, à 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées, afin de maintenir les perceptions urbaines depuis les emprises publiques.
- Assurer une certaine compacité des formes urbaines en imposant à minima une implantation sur au moins une des limites séparatives.
- L'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique et de la desserte en réseau.
- La hauteur sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit au maximum afin d'assurer une intégration paysagère permettant de valoriser l'urbanité de l'entrée de ville tout en préservant les vues sur l'écrin boisé en arrière-plan.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune.

Pour ce qui relève du secteur 1AUh, au regard de l'intérêt collectif du projet d'hébergement d'un public fragile, il est proposé des règles spécifique et plus souples pour favoriser l'émergence et la faisabilité technique et réglementaire d'un tel projet :

- Assurer un mode d'implantation plus souple des constructions à un minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées.
- Assurer une plus grande souplesse d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.

## b) La zone 2AU



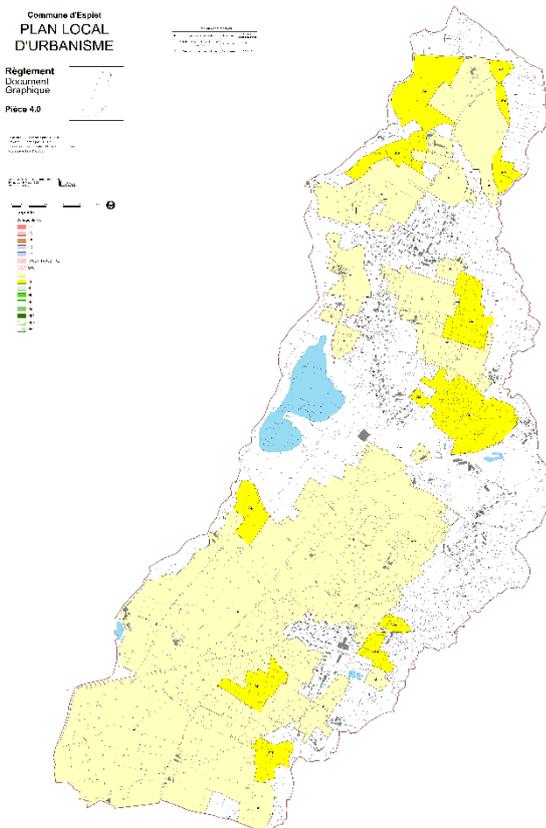
### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Cette zone 2AU se situe dans un contexte particulier en entrée nord du quartier résidentiel de Gombaudo et constitue à ce jour une enclave de friche agricole plus exploitable au contact de l'urbanisation.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AU est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau du réseau d'adduction d'eau potable et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.. Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

## 4.5. LES ZONES AGRICOLES



Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Une partie de leur délimitation est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux terroirs viticoles (trame pourpre). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Il s'agit en particulier d'espaces viticoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges

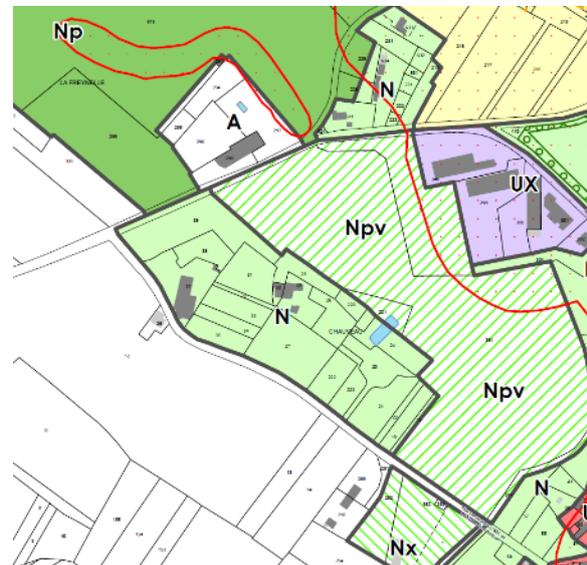
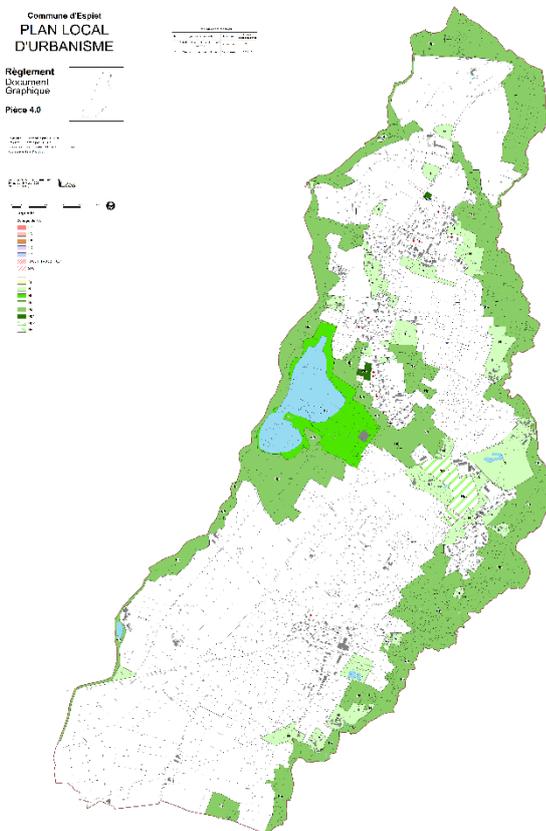
d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles. La zone A peut également constituer un espace à forts enjeux paysagers. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme propose la mise en place d'un secteur Agricole Protégé (Ap) dont la vocation est d'éviter toute nouvelle construction, y compris agricole) qui pourrait porter atteinte à l'intérêt paysager d'un site.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- En secteur Ap, éviter l'implantation de nouvelles constructions.

## 4.6. LES ZONES NATURELLES



Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les espaces équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, un périmètre repéré au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine »

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages :

- D'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole,
- De valorisation de projets publics ou privés et des grands ensembles naturels en continuité des espaces majeurs recensés.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique. Le projet de la municipalité entend :

- Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, ... et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.
- Classer en zone N la majorité des boisements, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....

De plus, il convient de prendre en compte :

- Par un secteur Ne, les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif situés hors zone urbaine.
- Par un secteur NL, la gestion du site touristique du Lac d'Espiet en maîtrisant et limitant la vocation de la zone aux activités existantes.
- Par un secteur Npv, la gestion du parc photovoltaïque existant sur l'ancien site d'extraction des carrières d'Espiet.
- Par un secteur Npr, d'assurer une gestion très stricte et limitée des espaces naturels attenants aux secteurs 1AUa1 et 1AUa2, dont les qualités naturelles doivent être maintenues dans le temps.
- Par un secteur Nx, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui comprend une activité artisanale existante à gérer dans un contexte rural.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).

- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).
- Permettre la gestion des activités existantes en milieu rural : activités de tourisme et loisirs du Lac d'Espiet, du site de production d'énergie renouvelable d'autre part, et enfin d'activité artisanale.

#### 4.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
1	Commune	Création d'un accès vers la zone à urbaniser	823 m <sup>2</sup>
2	Département	Création d'une piste cyclable	2754 m <sup>2</sup>

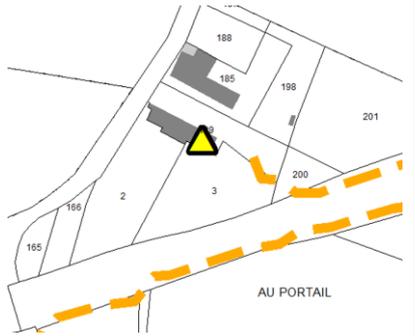
La superficie totale des emplacements réservés représente environ 3 577 m<sup>2</sup>.

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- Emplacement réservé n°1 : Permettre une amélioration du fonctionnement d'espaces résidentiels par une mutualisation des accès et une mise en connexion future avec la réserve foncière 2AU. Cela permettrait idéalement de créer un bouclage pour désenclaver les zones résidentiels.
- Emplacement réservé n°2 : Profiter du passage de la piste cyclable de Lapébie pour mettre en connexion le bourg et le village de Sérigeau par un maillage de mobilité douce.

#### 4.8. BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Sont identifiées sur le plan de zonage du PLU les constructions qui peuvent bénéficier d'un changement de destination. Sur Espiet, seul une construction est concernée.

Localisation	Zonage PLU	Photographie et destination autorisée
<p><b>Parcelle : AI 199</b> Lieu-dit : Au Portail</p>		 <p><b>Vocation : habitat</b></p>

## 4.9. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

### a) Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts et parcs à conserver.

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

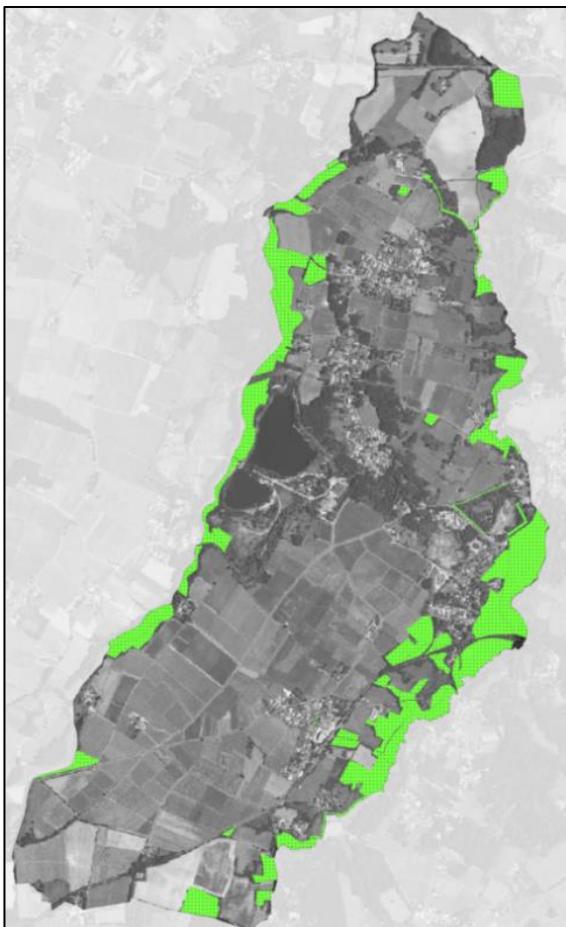
Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

**Le PLU d'Espiet, tel que proposé pour sa révision, classe 72,42 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 39,56 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +83%.**

 Voir également Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

Le classement en EBC s'est notamment appuyé sur les éléments boisés participant au fonctionnement écologique du territoire. Les boisements (hors peupleraies) localisés au niveau des vallées du Canaudonne et du ruisseau de Camiac, tendent à bénéficier de ce classement très protecteur.

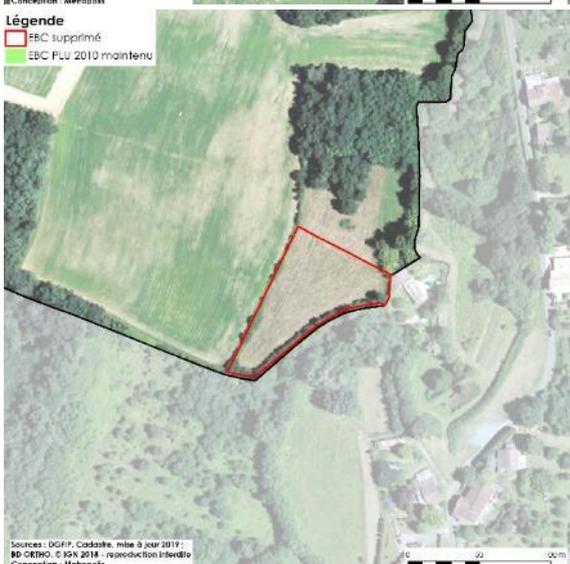
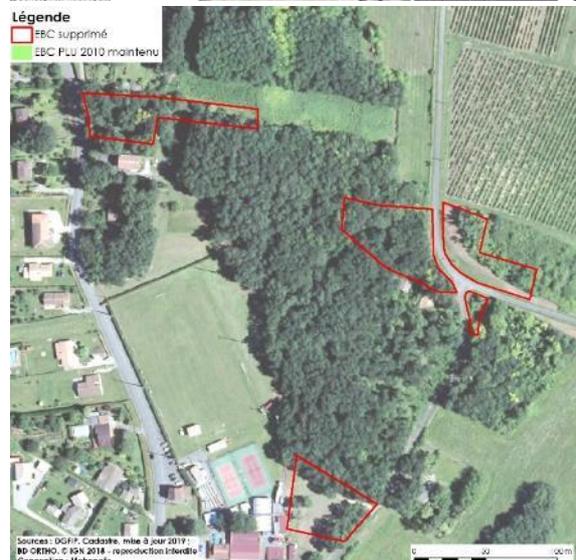
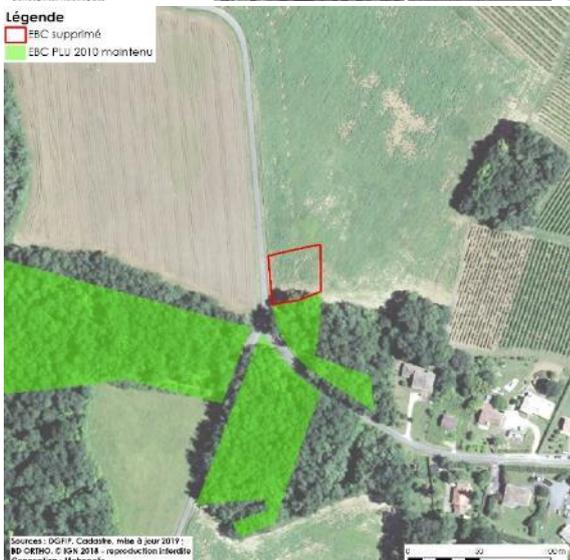
*Espaces Boisés Classés dans le PLU révisé*

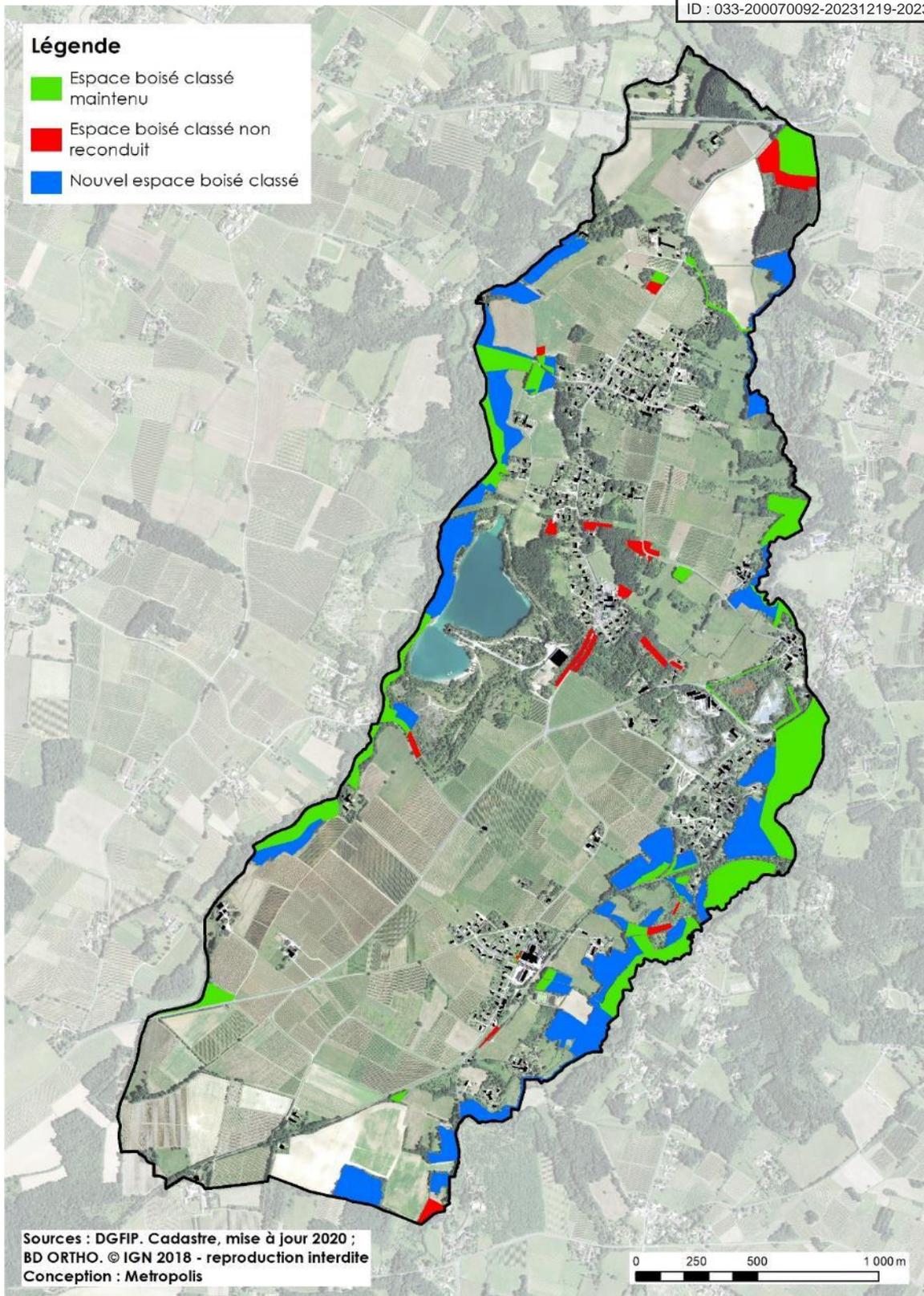


Les éléments identifiés dans le PLU en vigueur ont été pour la plupart reconduits. Dans le PLU actuellement applicable, le classement s'est notamment appuyé sur un objectif de stabilité des boisements sur certains secteurs de pente (ex : vers Robin) ou encore de maintien « d'écran paysager » (ex : vers Chauveau, au niveau de l'ancienne carrière). La plupart d'entre eux ont été maintenus dans le projet de révision (33,7 ha maintenus), voire redéfinis en termes d'emprise (principalement pour les motifs boisés situés à proximité de la vallée du Canaudonne). Certains ont également été reclassés en L.151-19 CU. Notons que 5,37 ha d'EBC sont déclassés, dont plus de 1,8 ha sur le Nord (près de la D238), du fait d'une occupation du sol aujourd'hui non boisée.

 Voir aussi Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

**EBC maintenus ou supprimés entre les PLU 2010 et 2023**





## b) Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU d'Espiet : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (haies) localisés au Sud de la commune d'Espiet. Des ensembles boisés situés près du bourg sont également désignés. Il s'agit-là

de maintenir des motifs qui participent à la qualité du cadre de vie, mais aussi à éviter la simplification du grand paysage.

Sont également visés par cet outil des éléments du patrimoine bâti et petit patrimoine (puits, fontaine, pont).

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU ont pour objectif de :

- S'assurer de la pérennité d'éléments naturels qui participent au fonctionnement écologique du territoire d'Espiet : poches boisées situées entre Gombaudo et Ribeyreau (support de continuités écologiques), arbre isolé accueillant l'Elanion blanc.
- Sécuriser les sites destinés à l'application de mesures compensatoires pour des motifs écologiques.

### Eléments de patrimoine

#### Prescriptions surfaciques

-  Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19
-  Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23

#### Protection ponctuelle et linéaire

-  Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
-  Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
-  Protection linéaire au titre de l'article L.151-19



Concernant les mesures compensatoires, qui s'appliquent sur une surface cumulée de 333 778 m<sup>2</sup>, sont ainsi visés :

- *Le secteur du Lac* : selon les données mises à disposition par le CEREMA, celui-ci est concerné par l'application de mesures compensatoires pour un projet situé à Lormont. La compensation porte sur une durée de 30 ans. Les données géolocalisées disponibles ont été reportées au zonage du PLU.
- *Le secteur de Courmelon* : les prospections écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys sur les

zones destinées à être urbanisées (1AU et 2AU) mettent en évidence la présence d'un habitat favorable à l'expression de l'Azuré du Serpolet (plante-hôte du papillon recensée). La présence du papillon sur ces sites pour sa reproduction est potentielle. L'évitement complet des milieux n'a pas été possible lors de la conception du parti d'aménager du site « La Gueynotte » (1AU). Rappelons que la zone 2AU, située au Nord du site, est soumise à la révision du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation. L'impact sur les milieux est donc hautement incertain.

La commune d'Espiet a souhaité garantir l'application d'éventuelles mesures compensatoires liée à la mise en œuvre du PLU, en inscrivant un site préalablement identifié dans le zonage. Le site retenu est situé sur le secteur de Cournelon. **Ce secteur tend à s'enfricher, ce qui pourrait induire progressivement la fermeture des milieux qui contribuent à la reproduction (avérée) de l'Azuré du Serpolet.** Le site identifié par l'article L.151-23 CU couvre une superficie de 11 670 m<sup>2</sup>.

Notons que la commune entend ici planifier et territorialiser de façon globale le principe de compensation, en anticipant les mutations potentielles du territoire et ses besoins en compensation. Il s'agit également de rompre avec la mise en œuvre d'une démarche compensatoire « projet par projet ».

 Voir également Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

### c) Évolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur **les Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après.

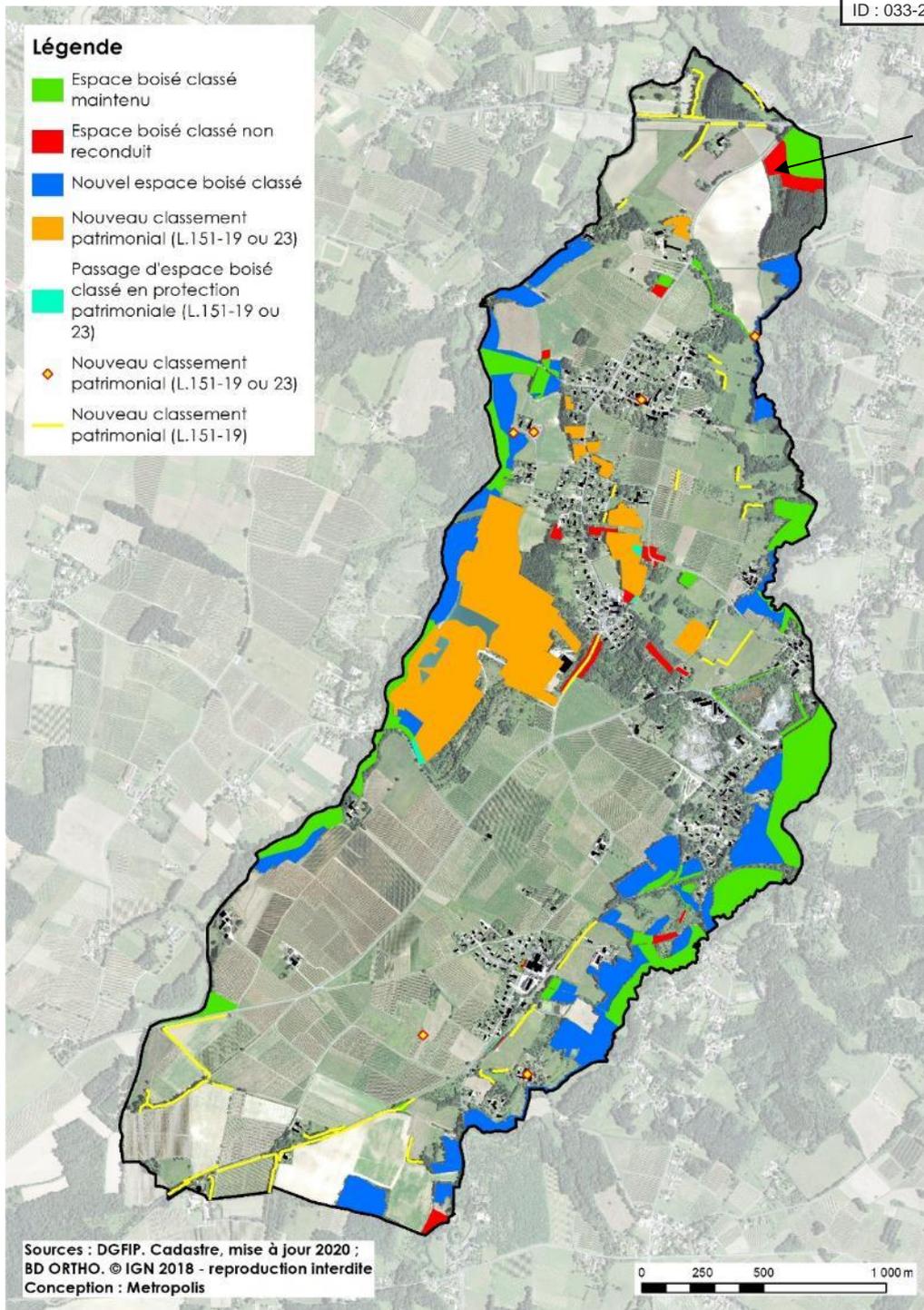
Évolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Espace boisé classé maintenu	33,70
Espace boisé classé non reconduit	5,37
Nouvel espace boisé classé	38,72
Passage d'espace boisé classé en protection patrimoniale (L.151-19 ou 23)	0,49

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant.

Évolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Nouveau classement patrimonial (L.151-19 ou 23)	38,71

Dans le PLU d'Espiet :

- **39,20 ha sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur. Ce chiffre résulte de la somme du basculement d'EBC en L.151-19 ou L.151-23 (0,49 ha) et des compléments apportés par la révision du PLU (38,71 ha) ;
- **5 729 ml sont classés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.



Occupation du sol aujourd'hui non boisée



Les périmètres en rouge ci-contre formalisent certaines emprises des EBC existant dans l'actuel PLU.

## 5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

### 5.1. TABLEAU DES SURFACES

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2010			PLU 2022		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
			UA	6,18	0,91
UB	9,29	1,37	UB	32,67	4,81
UE	4,57	0,67	UE	3,90	0,57
UC	32,63	4,81	UY	2,00	0,30
UX	3,82	0,56	UX	2,05	0,30
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>50,31</b>	<b>7,41</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>46,80</b>	<b>6,89</b>
<b>AUc</b>	<b>6,36</b>	<b>0,94</b>	1AUa1	0,51	0,07
1AUS	5,57	0,82	1AUa2	0,65	0,10
2AUX	0,79	0,12	1AUh	0,81	0,12
<b>AUs</b>	<b>4,31</b>	<b>0,63</b>			
2AU	4,31	0,63	2AU	0,85	0,12
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>10,67</b>	<b>1,57</b>	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>2,82</b>	<b>0,41</b>
A	349,63	51,50	A	321,12	47,30
			Ap	63,68	9,38
N	215,59	31,76	N	43,27	6,37
			Ne	0,08	0,01
NI	52,72	7,77	NI	30,12	4,44
			Np	163,83	24,13
			Npr	0,71	0,10
			Npv	5,51	0,81
			Nx	0,99	0,15
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>617,95</b>	<b>91,02</b>	<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>629,3</b>	<b>92,69</b>
<b>Total des zones</b>	<b>678,93</b>	<b>100</b>	<b>Total des zones</b>	<b>678,93</b>	<b>100</b>

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2010 et sa nouvelle version de 2022 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines (-3,51 ha) et des zones ouvertes à l'urbanisation (-7,85 ha). Cet effort est très significatif sur les zones AU. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Une augmentation significative des zones agricoles : +35,17 ha ;
- Une diminution des zones naturelles : -23,8 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols.

### 5.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant d'Espiet, ainsi que sur les espaces ouverts à l'urbanisation (zone 1AU).

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du SCOT du Grand Libonnais qui définit, dans les communes rurales, une densité de construction minimale de 12 logements par hectare en périmètre aggloméré, et de 10 logements minimum par hectare en extension de l'urbanisation.

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

**Capacité des espaces disponibles du PLU pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants**

Type de zone	Surface en hectares	Nombre de logements	Densité de construction
UA	0,13	2	15 log/ha
UB	4,04	38	9 log/ha
1AUa1	0,40	7	17 log/ha
1AUa2	0,56	8	14 log/ha
<b>Total</b>	<b>6,73</b>	<b>55</b>	<b>12 à 13 log/ha</b>

Il est à noter que :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de proposer un niveau de densification des secteurs AU en cohérence avec le niveau de densité existant dans les zones UA, qui correspondent aux espaces urbains ayant les formes urbaines les plus denses historiquement sur la commune.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones UB en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi près de 70% du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres de la zone UB.

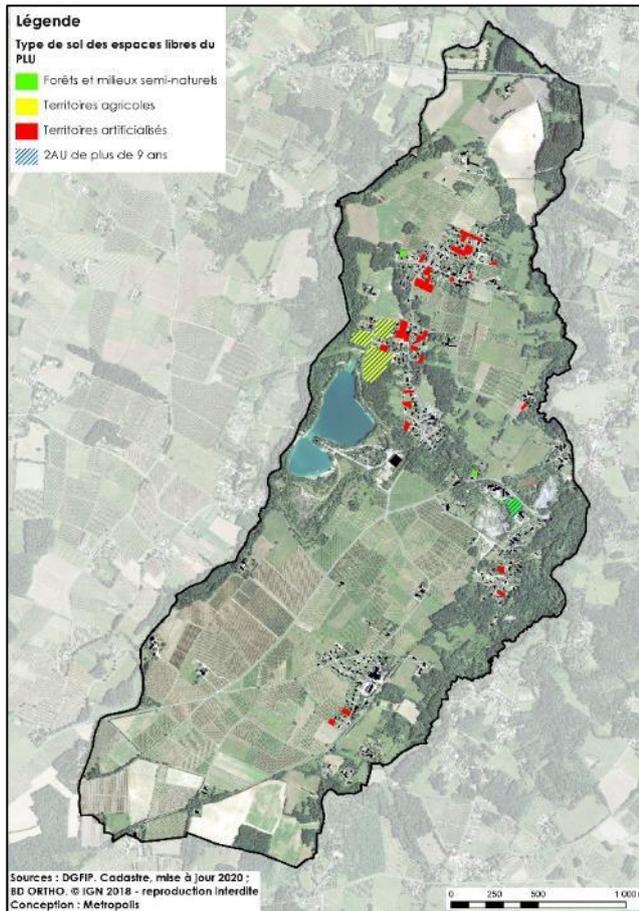
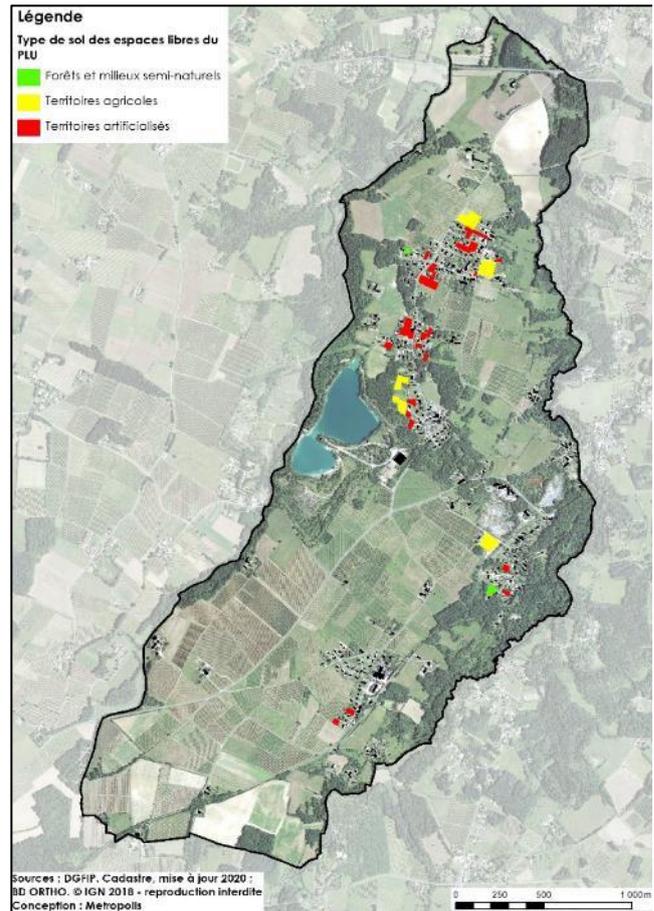
Il est également à noter que ce tableau ne comptabilise pas de potentiel d'accueil de logements en secteur 1AUh, car seul des hébergements pourront y être réalisés. De même, la zone 2AU (soumise à révision du PLU) n'est pas comptabilisée.

Ainsi les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 55 logements, une production en compatibilité avec les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population<sup>1</sup>. Pour rappel, les besoins de mise sur le marché de logements s'élèvent à 60 logements maximum au regard des perspectives démographiques<sup>2</sup>.

Au vu des perspectives démographiques passées et de l'attractivité certaine d'Espiet, une fois le renforcement des réseaux et équipements réalisé (conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU soumise à révision), la réserve foncière à plus long terme permettra à la commune d'avoir un espace visant à compléter son offre de logements pour les prochaines années.

<sup>1</sup> Le PADD a identifié la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

<sup>2</sup> Donnée du PLH.

**Espaces libres selon le type de sol du PLU 2010****Espaces libres selon le type de sol du PLU 2022**

On constate que :

- Le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait, le comblement des « dents creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité la plus importante du PLU.
- La zone UB est celle qui permet à court terme, l'accueil du plus grand nombre de constructions à usage d'habitation. Cela s'explique par le fait que sur cette zone, les espaces sont déjà viabilisés, et situés en prolongement immédiat des zones déjà urbanisées. 38 nouveaux logements pourraient ainsi être créés.
- Le PLH de la CALi réserve, pour l'ensemble des territoires compris dans la Sphère Sud Libournais, une part de 10% de la mise sur le marché de logements à la reprise de vacance, en compatibilité avec le SCoT prévoyant « la remise sur le marché immobilier de logements vacants et/ou vétustes, avec un minimum de 3 % de la production totale ». Mais le nombre de logements vacants sur la commune d'Espiet est peu significatif et ne justifie pas une intégration dans la programmation du PLU.

Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U est ainsi réparti : 40 logements par densification au sein de la zone U (38 au sein de la zone UB et 2 au sein de la zone UA)<sup>3</sup>. Ceci est compatible avec le SCoT qui fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2030 : 50% au sein de l'espace urbain déjà constitué (au sein du périmètre aggloméré) et 50% maximum en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (les extensions urbaines) par consommation d'espaces agricoles et/ou naturels.

La marge de manœuvre laissée entre les besoins en logements et la production minimum traduite dans le PLU est pleinement cohérente : elle est relativement limitée afin d'assurer un développement urbain maîtrisé (et ne remet ainsi pas en cause l'objectif d'équilibre fixé par le SCoT imposant un minimum de 50% de la production de logement au sein de la zone urbaine existante) et permet la prise en compte de leviers d'actions différenciés et

<sup>3</sup> La vacance de logements ne représente pas un enjeu pour la commune (le taux actuel étant d'environ 5% du parc).

ajustés au regard des dynamiques endogènes et exogènes futures. Dans tous les cas, cela permet une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vise à une optimisation des réseaux et des formes urbaines plus compactes.

Ce potentiel d'accueil permet de répondre aux besoins identifiés liés d'une part à la prise en compte du « point mort » (maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels), et à l'accueil de population nouvelle.

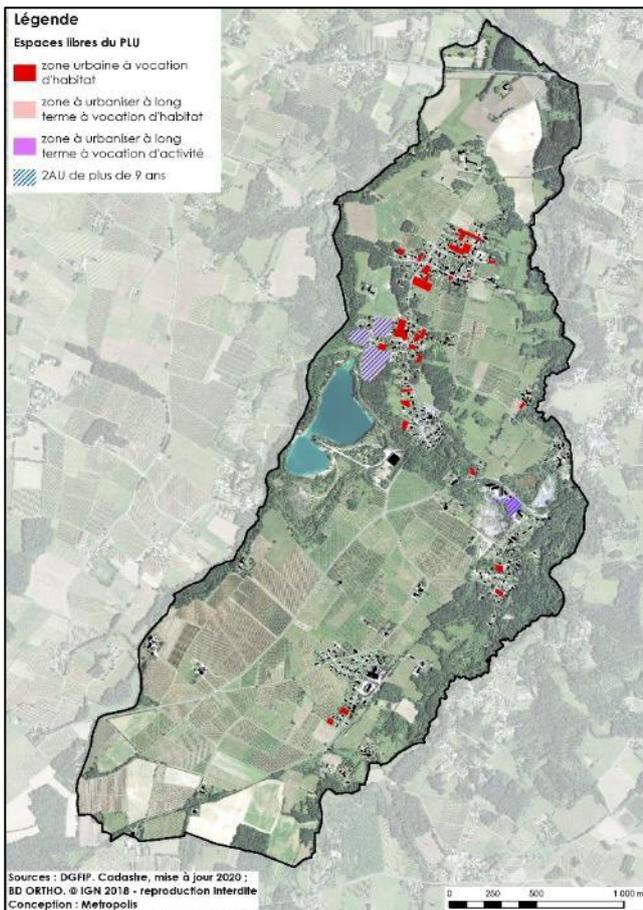
### 5.3. ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent l'évolution de la capacité d'accueil entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

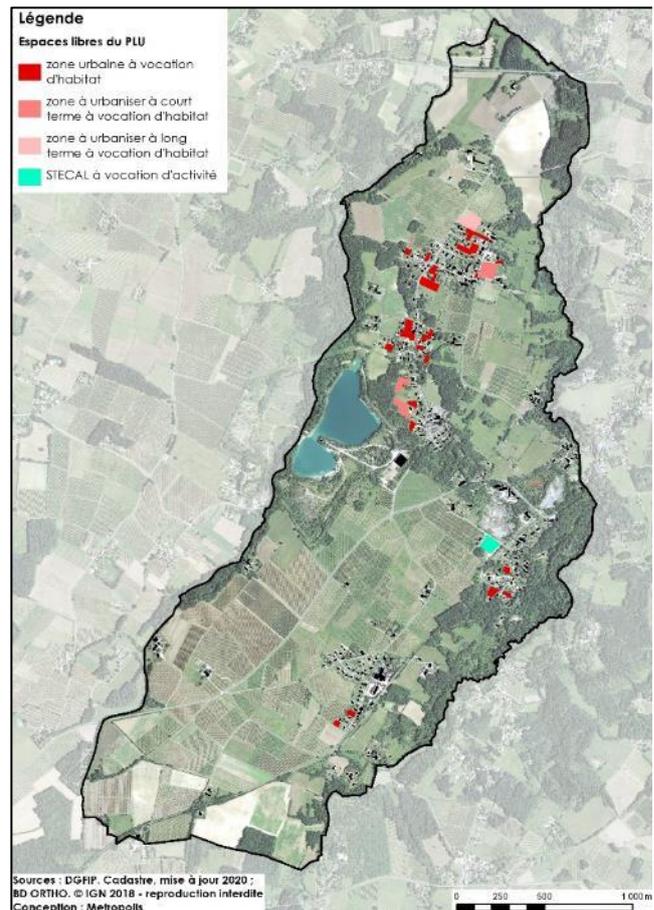
Évolution de la capacité d'accueil entre les PLU 2010 et 2022

PLU 2010	Superficie	PLU 2022	Superficie
U	4,25 ha	U	4,17 ha
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>4,25 ha</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>4,17 ha</b>
1AU	0 ha	1AU	1,73 ha
2AU	4,92 ha	2AU	0,83 ha
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>4,92 ha</b>	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>2,56 ha</b>
Total des zones	<b>9,17 ha</b>	Total des zones	<b>6,73 ha</b>

Capacité d'accueil du PLU 2010 selon le type de zones



Capacité d'accueil du PLU 2022 selon le type de zones



L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2022) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2010). Cela s'explique notamment par l'emprise de la zone 2AU du PLU de 2010 n'existant plus dans le PLU révisé.

La « compensation » faite par la matérialisation d'une zone 1AU à court terme reste bien inférieure à la réserve foncière 2AU antérieurement positionnée dans le PLU de 2010.

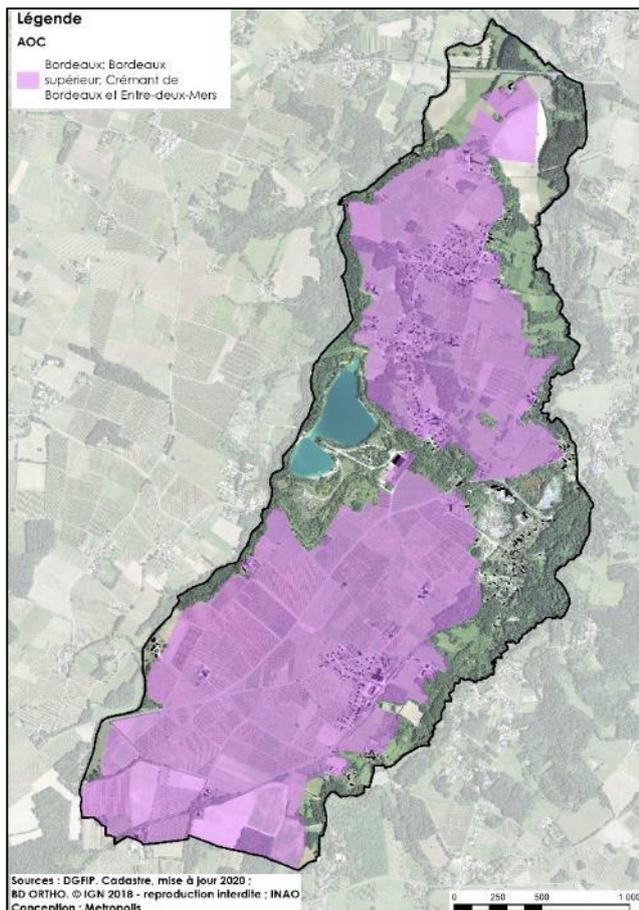
#### 5.4. ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS AOP

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, puis tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour le PLU révisé, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

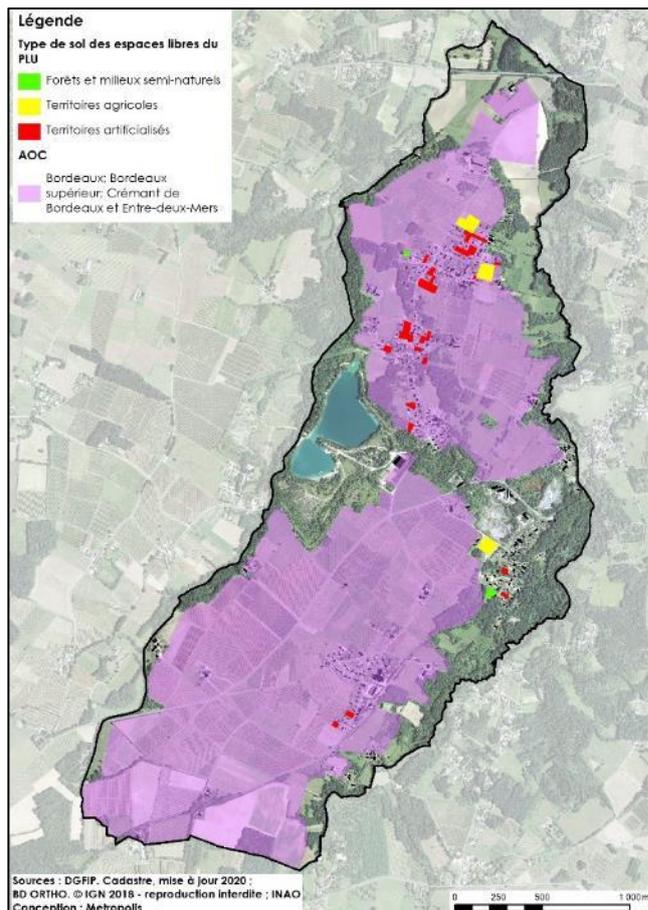
Surfaces affectées à des productions AOC et hors AOC

Type de zone	AOC (ha)	AOC artificialisée (ha)	Hors AOC (ha)	Total (ha)
U	0,63	3,06	0,49	4,18
N	-	-	0,65	0,65
1AU	1,64	0,09	-	1,73
2AU	0,83	-	-	0,83
<b>Total</b>	<b>3,10</b>	<b>3,15</b>	<b>1,14</b>	<b>7,39</b>

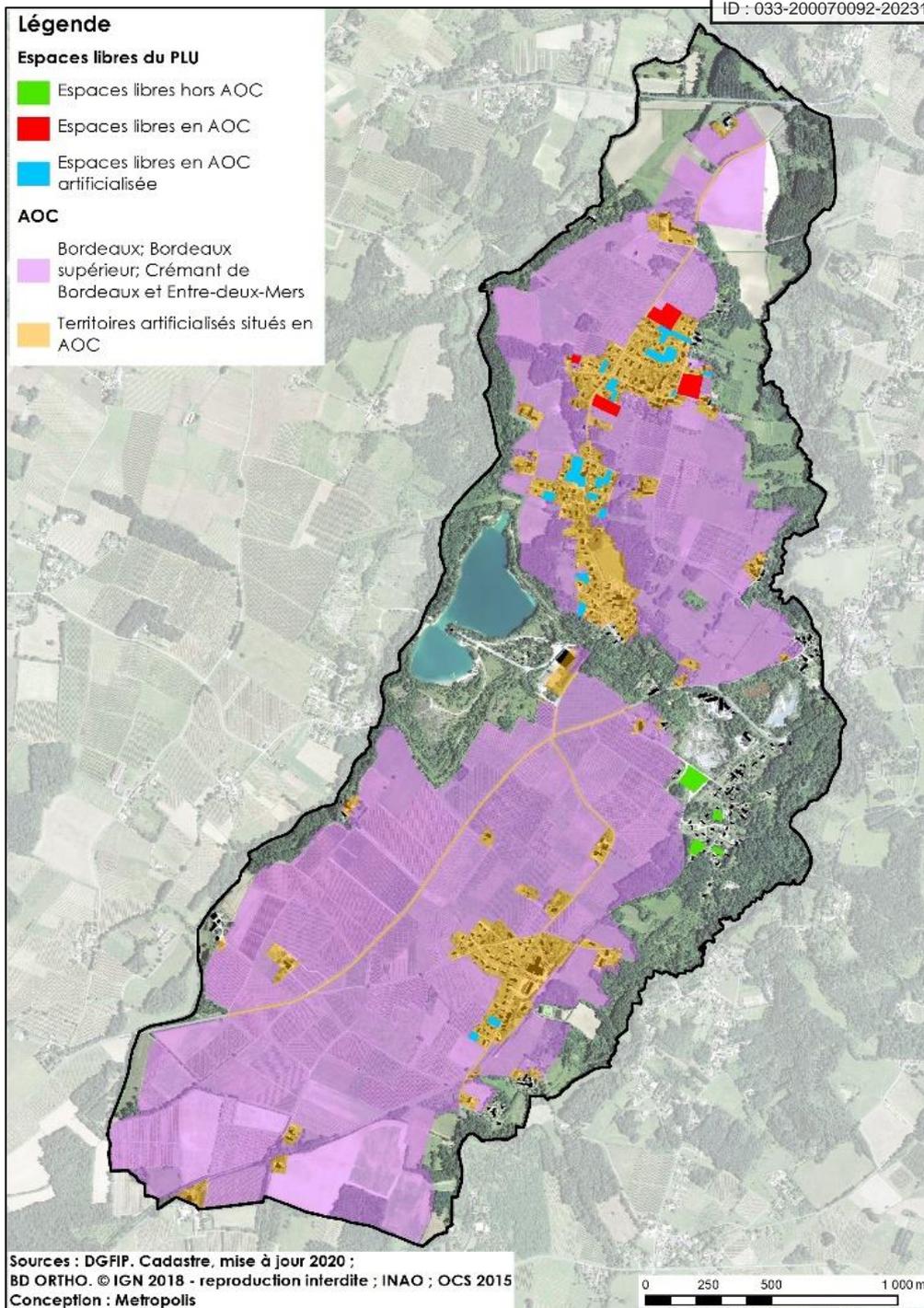
Emprise des AOC sur la commune d'Espiet



Emprise des AOC selon le type de sol d'espaces libres



Emprise des AOC selon les espaces libres et artificialisés sur la commune d'Espiet



Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d’espaces en AOC du PLU révisé ne porte pas atteinte à plus de 2% de l’aire géographique de chaque AOC sur la commune :

*Surfaces affectées à des productions AOC, respectant le seuil de 2%*

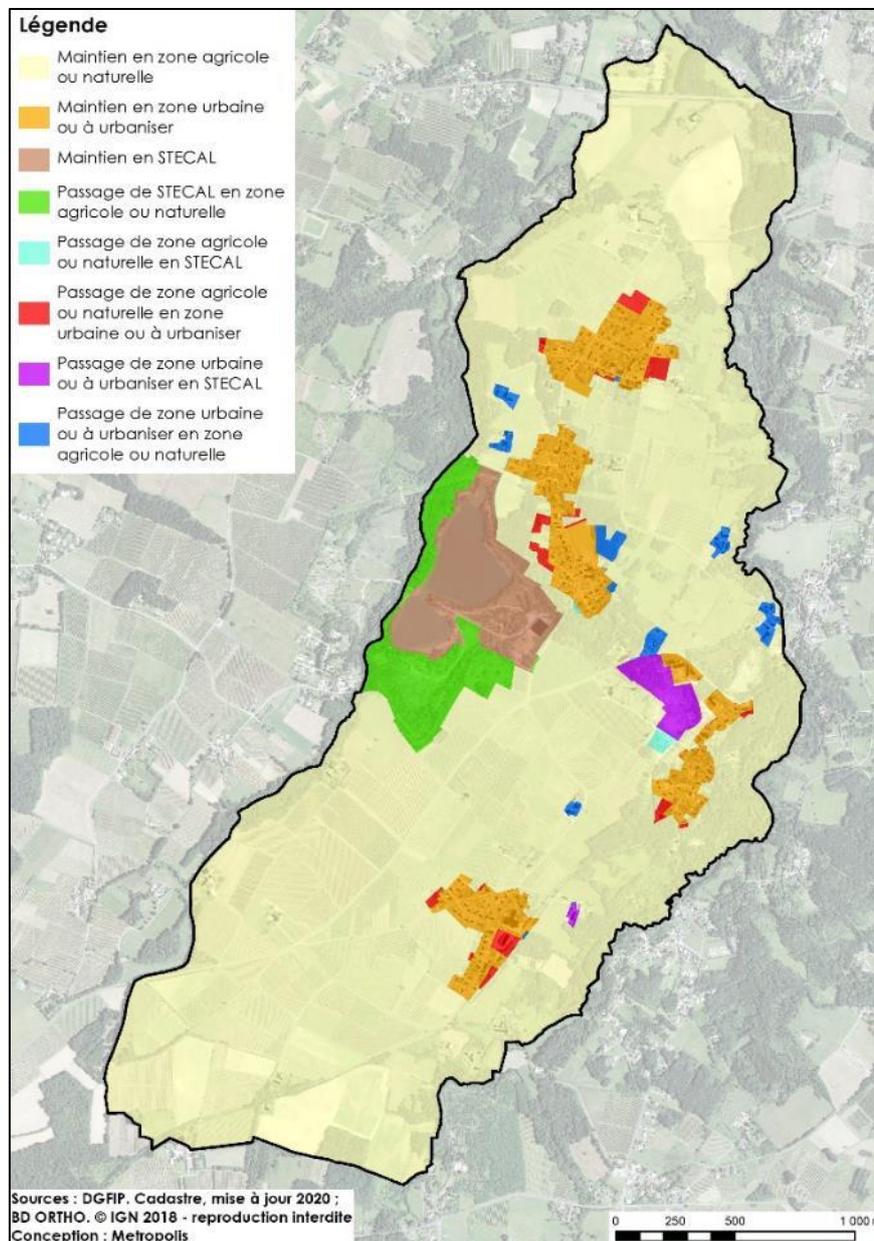
Type de zone	Consommation AOC		Consommation AOC (hors zone artificialisée)	
	Hectares (ha)	Pourcentage (%)	Hectares (ha)	Pourcentage (%)
U	3,69	0,8%	0,63	0,2%
1AU	1,73	0,4%	1,64	0,4%
2AU	0,83	0,2%	0,83	0,2%
<b>Total</b>	<b>6,25</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,10</b>	<b>0,8%</b>

## 5.5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

*Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2010 et le PLU 2022*

Evolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	564,43	83,14%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	44,50	6,55%
Maintien en STECAL	30,08	4,43%
Passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	22,64	3,34%
Passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	0,77	0,11%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	5,12	0,75%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL	5,84	0,86%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	5,54	0,82%
<b>Total général</b>	<b>678,92</b>	<b>100,00%</b>



*Évolution des espaces naturels et agricoles entre le PLU 2010 et le PLU 2022*

## **6. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE**

### **6.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

### **6.2. RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER**

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, les dispositions applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales, et figurant dans le Code de l'Urbanisme en mai 2022, s'appliquent aux documents dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1er avril 2021.

La commune d'Espiet est comprise dans le périmètre d'application du SCOT du Grand Libournais.

La révision du PLU d'Espiet a été prescrite en 2018. Ce sont donc les dispositions précédentes du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent ici.

<b>Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme</b> <i>Le PLU doit être compatible avec...</i>	
Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L. 141-1	<b>Le territoire d'Espiet est couvert par le SCOT du Grand Libournais, approuvé fin 2016. La révision du plan local d'urbanisme doit être compatible avec le SCOT.</b>
Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>
Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	<b>La commune d'Espiet est concernée par le PLH de la CA du Libournais.</b>
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	<i>Le territoire d'Espiet n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.</i>
<b>Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme</b> <i>Le PLU doit prendre en compte...</i>	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	<i>Aucun PCAET n'a été élaboré sur la commune d'Espiet. Le PCAET de la CA du Libournais est en cours.</i>
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	<i>Non communiqué</i>

### 6.3. ARTICULATION AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

Le SCOT du Grand Libournais a été approuvé en octobre 2016. La révision du PLU d'Espiet doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCOT.

Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILBRÉE DU TERRITOIRE	
<p><b>1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b></p>	<p>Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCOT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.</p> <p>A partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie une zone 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant et une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU.</p> <p>Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,41% de la surface communale contre 92,69% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.</p>
<p><b>1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAITRISÉE</b></p>	<p>Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle d'Espiet en tant que commune rural au sein du Grand Libournais, par une projection ambitieuse mais justifiée au regard de l'attractivité communale d'une part, tout en maîtrisant territorialement la contribution d'Espiet à la croissance de population.</p> <p>Le PLU permet d'inscrire le développement d'Espiet tout en gérant les activités économiques artisanales existantes.</p> <p>Espiet respecte son rôle de commune rurale avec un objectif de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2034, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,60%. Le projet est cohérent avec les limites physiques et d'infrastructures de la commune.</p>
<p><b>1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE</b></p>	<p>Le PLU définit une vaste zone UE, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif au niveau du bourg administratif de la commune.</p> <p>Il s'agit de renforcer la capacité à recevoir des équipements publics sur cette partie de la commune qui manque de lisibilité quant à son rôle de centralité à l'échelle communale. C'est aussi pour cette raison que les secteurs 1AU à vocation de logements ont été priorisées à proximité immédiate.</p>
Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER	
<p><b>2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES</b></p>	<p>La commune d'Espiet n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. En revanche, une ZNIEFF de type 1 est recensée : la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat. Celle-ci est située à l'Ouest de la commune et chevauche également les communes de Camiac-et-Saint-Denis et Saint-Quentin-de-Baron. Dans le projet de PLU, le périmètre de la ZNIEFF est intégralement couvert par un zonage de type Np, où toute nouvelle construction est interdite.</p> <p>La commune comporte des zones à dominante humide mises en évidence par EPIDOR, au niveau des ruisseaux de Camiac (à l'Ouest) et du Canaudonne (à l'Est). Celles-ci ont été retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. A ce titre, elles bénéficient principalement d'un zonage Np/Ap, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sols y sont également interdits.</p> <p>La révision du PLU d'Espiet a été l'occasion de décliner à l'échelle de la commune les continuités écologiques et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres.</p> <p>D'une manière complémentaire, le PLU d'Espiet a identifié des réservoirs de biodiversité dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la sous-trame</p>

	<p>des milieux ouverts et semi-ouverts. Ces secteurs, qui concernent notamment des milieux calcicoles, font l'objet d'un classement en zone Np et Ap.</p> <p>Les ripisylves et les haies (notamment sur le Sud du territoire pour ces dernières) ont fait l'objet d'un travail de préservation, qui se traduit notamment par une inscription au titre des EBC ou encore du L.151-19 et L.151-23 CU.</p> <p>Concernant les cours d'eau (qui encadrent physiquement la commune), ils bénéficient d'un zonage Np. En outre, un recul de constructibilité de 20 m minimum depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit.</p> <p>Concernant les corridors écologiques, ils sont couverts par un zonage Np, Ap ou N. Notons que le corridor écologique boisé reliant les vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne a la particularité d'évoluer dans un contexte urbain. Les poches boisées jouent ici le rôle de pas japonais dans la continuité écologique. Le PLU d'Espiet propose un zonage qui permet la gestion des habitations existantes, tout en sécurisant le contexte boisé dans lequel évolue ces quelques habitations.</p> <p>Le secteur du Lac d'Espiet fait l'objet de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité pour un projet situé sur l'agglomération bordelaise (données mises à disposition par le CEREMA). Les secteurs concernés bénéficient d'une prescription au titre de l'article L.151-23 CU.</p> <p>Le PLU prend en compte les boisements qui s'intercalent dans la trame bâtie sur le secteur du bourg et contribue à leur préservation à long terme.</p> <p>Dans les zones AU, l'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti. De plus, les OAP accorde une place accrue à un végétal plus qualitatif (plantation de haies, recours à des espèces d'intérêt sur le plan écologique ou encore de la santé humaine...).</p>
<p><b>2.2 AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</b></p>	<p>Le PLU organise un développement urbain regroupé et qui préserve les respirations naturelles existantes, notamment entre les secteurs de Gombaud et Ribeyreau.</p> <p>Les points de vue remarquables ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLU. Aucune zone à urbaniser ne vient contrarier leur intérêt. De plus, le PLU protège le patrimoine végétal (boisements dans les vallées, secteur calcicole de Canère, haies...) qui sont autant d'éléments singuliers et représentatifs du capital paysager d'Espiet.</p> <p>Les fonds de vallées bénéficient d'un classement en zone Np, doublé de la mobilisation d'outils de type EBC ou encore L.151-23 CU qui confortent leur rôle dans le paysage.</p> <p>Les abords de la RD936 s'inscrivent dans un contexte naturel et agricole qui sera préservé, grâce au PLU d'Espiet (zone Ap et Np notamment).</p> <p>Le PLU d'Espiet identifie des éléments du petit patrimoine, qui bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU.</p>
<p><b>2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES</b></p>	<p>Le PLU d'Espiet a été conçu avec un soin tout particulier accordé à la ressource en eau potable. Conscient de l'enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune d'Espiet fait le choix d'un développement urbain et donc démographique mesuré. Une collaboration a été établie avec le Syndicat d'Arveyres, permettant de disposer de toutes les informations permettant d'éclairer les choix et de les expliquer.</p> <p>L'impact démographique potentiel lié à la mise en œuvre du PLU a été étudié. La commune a choisi de limiter son horizon de développement. A cela, deux leviers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la mise en zone 2AU (réserve foncière) du site situé au Nord de la commune : son ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision du PLU. Celle-ci pose comme condition la ressource en eau potable.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>le phasage du développement de la zone 1AUa, avec pour corollaire 2 secteurs : 1AUa1 et 1AUa2. Ce dernier ne pourra être urbanisé que si la 1AUa1 est réalisée.</li> </ul> <p>Précisons que le Syndicat d'Arveyres a détaillé le programme prévisionnel des travaux attendus pour œuvrer à la préservation de la ressource. De plus, le PLU encourage la récupération des eaux pluviales afin de destiner la ressource AEP à des usages plus nobles.</p> <p>La commune d'Espiet n'est pas reliée à une STEP. La gestion des ERU est donc réalisée par des dispositifs individuels, qui doivent répondre aux normes en vigueur. Le règlement du PLU contribue à la mise aux normes ou aux redimensionnement des installations autonomes non conformes.</p> <p>Le PLU permet la préservation des cours d'eau et de leurs abords, via un zonage Np notamment et des dispositions adoptées dans le règlement écrit.</p>
<p><b>2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES</b></p>	<p>Afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU d'Espiet limite l'étalement urbain et promeut la densification du tissu bâti existant. Les extensions de l'urbanisation sont au contact des zones bâties existantes, et modérées en termes de surface mobilisée. Les sites bénéficient de la proximité des accès au transport collectif, mais aussi de l'école d'Espiet.</p> <p>Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables et contribue à la production d'électricité d'origine solaire, via le futur parc photovoltaïque. Celui-ci utilise une ancienne carrière pour s'implanter.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU d'Espiet présente, dans la partie Etat Initial de l'Environnement, différentes sources de valorisation énergétique, notamment celles issues des sous-produits viticoles.</p> <p>Concernant la faune nocturne, et eu égard à sa proximité avec un ensemble boisé, l'OAP de la Gueynotte impose que tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, soit strictement interdite. De plus, l'OAP demande qu'une attention particulière soit apportée à l'éclairage public et privé (ex : modulation temporelle, choix de luminaires adaptés...).</p> <p>Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une estimation des déchets potentiellement produits par la population à accueillir a été réalisée. Rappelons que la commune d'Espiet jouxte la commune de Saint-Léon, qui accueille d'importants équipements du SEMOCTOM.</p> <p>La révision du PLU d'Espiet ne permet aucun développement urbain notable le long de la RD936, concernée par l'arrêté préfectoral de Gironde portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p> <p>Le PLU d'Espiet prend en compte les éléments de connaissance des risques naturels existants, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM ou d'EPIDOR). Il veille à ne pas développer de nouvelles zones à urbaniser dans des secteurs vulnérables au regard des données existantes.</p> <p>Concernant le risque incendie/feux de forêt, le PLU d'Espiet s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie, et à leur proximité.</p> <p>Concernant les risques technologiques et industriels, le PLU ne poursuit pas le développement de Sérigeau, afin de tenir compte de la présence de la cave coopérative, identifiée au titre des ICPE.</p> <p>Sur les OAP, le PLU met en place des espaces de transition avec les espaces agricoles jouxtant les zones à urbaniser. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances.</p>

## Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

<p><b>3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS</b></p>	<p>En zone UA, UB et 1AU, le PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'habitat, de commerce de détail et activités de service, d'équipements publics et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des zones UE dédiées aux équipements publics au sein même du bourg.</p> <p>La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais souhaite toutefois amorcer une diversification de son parc de logements. Notamment pour assurer dans le temps la pérennité de l'équipement scolaire. Pour cette raison, en secteurs 1AUa1 et 1AUa2 il est préconisé la réalisation d'un minimum de 20% de logements locatifs dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Par ailleurs l'essentiel des capacités de réalisation de nouveaux logements sur la commune étant situé en zone UB sous forme de processus de densification, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir.</p> <p>Enfin, un secteur 1AUh a été positionné pour permettre l'accueil d'un projet d'hébergement pour un public spécifique : hébergement de personnes autistes mais autonome. Le PLU contribue donc à apporter des solutions d'habitat pour une diversité de population. Par ailleurs, cette zone ne pourra recevoir que ce type de projet.</p>
<p><b>3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE</b></p>	<p>L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2022) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2010). Cela s'explique notamment par l'emprise de la zone 2AU du PLU de 2010 n'existant plus dans le PLU révisé.</p> <p>La « compensation » faite par la matérialisation d'une zone 1AU à court terme reste bien inférieure à la réserve foncière 2AU antérieurement positionnée dans le PLU de 2010.</p> <p>La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de proposer un niveau de densification des secteurs AU en cohérence avec le niveau de densité existant dans les zones UA, qui correspondent aux espaces urbains ayant les formes urbaines les plus denses historiquement sur la commune.</p> <p>La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones UB en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi près de 70% du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres de la zone UB.</p>
<p><b>3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES</b></p>	<p>Afin de préserver un cadre architectural et urbain de qualité, le PLU identifie les éléments patrimoniaux visibles depuis l'espace public au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. De même, afin de préserver la trame verte urbaine, le PLU identifie les éléments valorisants au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCOT.</p> <p>Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.</p> <p>Le règlement de la zone 1AU ainsi que l'OAP favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs, etc. sont également réglementés.</p> <p>L'OAP de Gueynotte propose des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites. Par ailleurs, la matérialisation de secteurs Npr permettra de garantir l'intégration d'espaces verts naturels au cœur même des espaces bâtis.</p>
<p><b>3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES</b></p>	<p>Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie non seulement à proximité des équipements publics de la commune, mais aussi à proximité de la RD238. En effet, cet axe principal de la commune est connecté au réseau de transport en commun.</p> <p>La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.</p> <p>Par ailleurs, la commune dispose du passage de la piste cyclable de Lapébie. Connectée</p>

	<p>à l'ancienne gare de la commune, il s'agit d'une belle opportunité d'avenir pour faire de la commune une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.</p> <p>La commune souhaite aussi que cette « porte d'entrée » puisse bénéficier au maximum d'habitants de la commune. Pour cette raison, un emplacement réservé est positionné entre l'ancienne gare et le bourg d'Espiet pour permettre à terme la mise en connexion sécurisée d'un cheminement doux.</p>
<b>Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI</b>	
<b>4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE</b>	D'un point de vue économique, les enjeux sont plus limités sur la commune mais il s'agit toutefois de garantir que les activités artisanales existantes puissent être maintenues dans un cadre règlementaire maîtrisé et obligatoirement contraint au regard du PPRMT qui s'impose sur une grande partie de la commune.
<b>4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION</b>	<p>L'ancien pôle gare de la commune, associé à la piste cyclable de Lapébie, constitue un point fort que la commune souhaite valoriser. Dans ce cadre, une zone spécifique a été positionnée pour permettre l'implantation de projets de restaurant et d'hébergements touristiques.</p> <p>Par ailleurs, le lac d'Espiet, de propriété et de gestion privées, doit pérenniser son activité d'accueil sportif et de loisirs, ainsi que d'hébergements. À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme garantit la pérennité de ces vocations.</p>

#### 6.4. ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 55 logements, une production en compatibilité avec les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population<sup>4</sup>. Pour rappel, les besoins de mise sur le marché de logements s'élèvent à 60 logements maximum au regard des perspectives démographiques<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Le PADD a identifié la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

<sup>5</sup> Donnée du PLH.

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du                      au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>1.0</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> <b>Tome 3</b> <b>Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation</b> <b>Indicateurs de suivi du PLU</b>
------------	--



# Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de la commune d'ESPIET est organisé en 4 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l'environnement
- ✓ Tome 2 : justification des choix, articulation avec les documents de portée « supra » ;
- ✓ Tome 3 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi du PLU ;
- ✓ Tome 4 : Résumé Non Technique ;

**Le présent document formalise le Tome 3.**

<b>TOME 3</b>
---------------

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>6</b>
<b>1. Préalable</b>	<b>8</b>
<b>2. Qu'entend-on par « évaluation environnementale » ?</b>	<b>8</b>
<b>3. Limites et difficultés rencontrées</b>	<b>9</b>
<b>INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION</b>	<b>11</b>
<b>1. Préambule</b>	<b>13</b>
<b>2. Rappel des enjeux</b>	<b>13</b>
<b>3. Rappel des données de cadrage</b>	<b>15</b>
3.1. Données de cadrage « en chiffre »	15
3.2. Présentation des différentes zones du PLU d'Espiet et évolution par rapport au document en vigueur ...	15
3.3. Outils de préservation et de mise en valeur du territoire	18
<b>4. Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées</b>	<b>22</b>
4.1. Rappel	22
4.2. Le grand paysage	22
4.3. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques	24
4.4. L'eau en tant que ressource et milieu	34
4.5. Les risques naturels	39
4.6. Les risques technologiques	45
4.7. Nuisances et pollution	46
4.8. Energie et Gaz à Effet de Serre	48

- 5. Focus sur les principales zones susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan .....51**
  - 5.1. Préambule ..... 51
  - 5.2. Analyse du site « La Gueynotte » (1AUa)..... 51
  - 5.3. Concernant le site « Gombaud Nord » (2AU)..... 64
  - 5.4. Focus sur les STECAL..... 69
  - 5.5. Focus sur les emplacements réservés ..... 71
- INDICATEURS RETENUS POUR L’ANALYSE DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLU.....73**
  - 1. Objectifs du suivi de la mise en œuvre du PLU d’Espiet .....75**
  - 2. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l’analyse des résultats de l’application du plan .....75**
    - 2.1. Programme de suivi des effets du PLU sur la consommation d’espace, les volets socio-économique et mobilité ..... 75
    - 2.2. Programme de suivi des effets du PLU d’Espiet sur l’environnement ..... 77
- ANNEXES .....80**



# AVANT-PROPOS



# 1. PREALABLE

La révision du PLU d'Espiet s'inscrit dans un contexte particulier sur le plan réglementaire. En effet, comme en témoigne l'Etat Initial de l'Environnement, la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000, que ce soit en tout ou partie.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision du PLU, une demande d'examen au cas par cas a été établie et soumise à la MRAE Nouvelle Aquitaine en juillet 2021, au regard de la réglementation en vigueur à ce moment. Pour cela, un dossier spécifique a été conçu, précisant l'état d'avancement de la procédure de révision et les choix déjà posés par la commune en tant que perspective de développement. Les mesures adoptées par le projet de PLU, telles que figurant en juillet 2021, ont également été exposées, avec une pré-évaluation des incidences sur l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

La MRAE Nouvelle Aquitaine, par sa décision exprimée dans l'avis du 22 septembre 2021 (N°MRAE 2021DKNA227), a décidé de ne pas soumettre la révision du PLU d'Espiet à évaluation environnementale (Cf. avis en annexe du présent document).

Toutefois, le décret du 13 octobre 2021 a modifié les modalités relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. De manière spécifique, **les procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU en cours**, même celles qui avaient été dispensées d'évaluation environnementale avant l'entrée en vigueur du décret (ce qui est le cas pour le PLU d'Espiet), lors d'un examen « au cas par cas » et quel que soit le stade d'avancement de la procédure (même après enquête publique), sont toutes soumises à l'application immédiate du décret.

Au regard des dispositions aujourd'hui contenues dans le Code de l'Urbanisme en vigueur, le PLU d'Espiet est donc soumis à évaluation environnementale.

Notons également qu'avec le souci de concevoir un projet de moindre impact sur l'environnement, et notamment sur la biodiversité, **des investigations de terrain ont été réalisées sur les zones AU (1AU et 2AU). Celles-ci ont été conduites par le bureau d'études ELIOMYS, début septembre 2021, soit avant le retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine concernant la procédure d'examen au cas par cas.**

 Le rapport de restitution établi par le bureau d'études ELIOMYS est présenté en annexe du présent document.

## 2. QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ?

*« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »*

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R104-18 du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

➔ **Voir le Tome 2 du rapport de présentation**

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

➔ **Voir les Tome 1 (Etat Initial de l'Environnement) et le présent tome**

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➔ **Dans le présent tome**

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

➔ **Dans le présent tome et le Tome 2**

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :

➔ **Dans le présent tome**

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

➔ **Dans le présent tome**

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

➔ **Voir le Tome 4 du rapport de présentation**

### **3. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES**

Le PLU d'Espiet a connu plusieurs évènements forts durant sa révision :

- *La pandémie liée au COVID-19, ainsi que les élections municipales, qui ont influé sur le calendrier de révision du plan local d'urbanisme ;*
- *L'évolution du Code de l'Urbanisme, induite par le décret du 13 octobre 2021, et qui a modifié les modalités relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.*



# **INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT- REDUCTION-COMPENSATION**



# 1. PREAMBULE

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;
- elle se base sur la vocation initiale des sols du POS/PLU/Carte communale pour établir un comparatif avec le projet de PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et de l'occupation de l'espace intercommunal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

# 2. RAPPEL DES ENJEUX

Le tableau suivant établit une synthèse des principaux enjeux mis en évidence dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Patrimoine naturel et continuités écologiques
La préservation de la trame verte et bleue face au développement urbain, de ses réservoirs comme de ses corridors écologiques
La préservation des cours d'eau, de leurs abords, et plus largement des vallées boisées
La préservation des zones humides
La prise en compte des sites identifiés pour la mise en œuvre de mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité
L'anticipation du changement climatique
Grand Paysage
Préserver les boisements au niveau des vallées, à l'origine d'un cadre de vie plus qualitatif
Maintenir la séquence de « respiration naturelle » entre les hameaux de Gombaudo et Ribeyreau

Maintenir la qualité des vues sur les milieux calcicoles perçues depuis le secteur de Canère

Proposer des modalités d'aménagement qui tiennent compte du caractère agricole/viticole dans lequel les nouvelles zones urbaines s'insèrent

Éviter la simplification du grand paysage en préservant les motifs naturels et agricoles, notamment au Sud du territoire

#### Ressources en Eau

Proposer un développement urbain et démographique compatible avec les enjeux relatifs à la ressource en eau potable, en densification et dans la continuité de l'existant

Préserver les zones humides et les boisements, qui contribuent à la préservation de la qualité des eaux des cours d'eau

Sensibiliser la population locale aux enjeux forts sur la ressource en eau potable, y compris dans le PLU

#### Energie

Organiser un développement urbain qui tient compte des enjeux de mobilité, notamment par l'accès aux transports collectifs ou aux établissements scolaires ;

Densifier le tissu existant ;

Encourager le développement des énergies renouvelables.

#### Pollutions et nuisances

Préserver les boisements au niveau des vallées ;

Proposer des modalités d'aménagement des zones de développement urbain qui permettent de concilier la vocation résidentielle (ou d'activités) future du site, avec le contexte agricole et viticole environnant ;

Prendre en compte les enjeux de préservation de la biodiversité nocturne, et notamment les enjeux concernant les chiroptères (ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac notamment, qui jouxte la commune d'Espiet à l'Est)

Préserver les patchs boisés entre Gombaudo et Ribeyreau, et plus largement l'écran boisé qui entoure ces secteurs urbains

#### Risques naturels et technologiques

Préserver les boisements au niveau des vallées, qui contribuent à la maîtrise des ruissellements superficiels et à la régulation des crues

Limitier l'imperméabilisation des sols

Privilégier le développement urbain sur les secteurs disposant d'une bonne défense incendie

Bien prendre en compte le nouveau PPR<sub>MT</sub> dans la révision du PLU

Rappeler dans le PLU (règlement, OAP) que le territoire est caractérisé par un aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles

## 3. RAPPEL DES DONNEES DE CADRAGE

### 3.1. DONNEES DE CADRAGE « EN CHIFFRE »

Le projet de développement urbain et démographique de la commune d'Espiet repose sur un accueil de population d'environ 100 habitants permanents, avec pour corollaire la construction d'environ 50 nouveaux logements. Pour mémoire, le point mort est de 15 logements pour le territoire espïétais.

### 3.2. PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU D'ESPIET ET EVOLUTION PAR RAPPORT AU DOCUMENT EN VIGUEUR

Le projet de planification urbaine de la commune d'Espiet se décompose classiquement en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les espaces boisés classés, éléments de patrimoine au titre du L-151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés...

Comme évoqué dans le Tome 2, les différentes zones et sous-secteurs du PLU sont les suivants :

- **Les zones urbaines, zone U** : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Ces zones urbaines se répartissent en 5 principaux secteurs :
  - **La zone UA** qui correspond aux entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
  - **La zone UB** correspond à la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées. La zone UB regroupe plusieurs fonctions urbaines : habitat, les équipements et les services publics ainsi que quelques activités artisanales.
  - **La zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés.
  - **La zone UX** couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.
  - **La zone UY** couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.
- **Les zones à urbaniser, zone AU** : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe deux types de zones :
  - **Les zones 1AU**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation à court ou moyen terme, comprenant notamment les zones spécifiques suivantes :
    - Un secteur 1AUa : destiné à la réalisation de nouveaux logements, couplé à un phasage du développement ;
    - Un secteur 1AUh : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées.
  - **La zone 2AU**, qui correspond aux espaces d'extension urbaine à moyen ou long terme. La zone 2AU qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat. La zone 2AU est donc inconstructible à court terme.
- **Les zones agricoles, zone A** : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe 1 secteur spécifique :

- **le sous-secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site. Sont également concernés des espaces agricoles qui participent à la **Trame Verte et Bleue** du territoire.
- **Les zones naturelles, zone N** : Ces zones couvrent les secteurs communaux, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Il existe 6 sous-secteurs spécifiques :
- **Le sous-secteur Np**, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.
  - **Le sous-secteur Npr**, correspondant à des secteurs définis dans le cadre des futurs aménagements. Ils résultent notamment des investigations écologiques réalisés par le bureau d'études écologie, et **pointent un enjeu écologique à considérer et à préserver.**
  - **le sous-secteur Ne**, correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif
  - **le sous-secteur NL**, correspondant au site du lac dont les vocations de loisirs, de tourisme, d'équipements et d'hébergement doivent être pérennisées.
  - **le sous-secteur Npv**, destiné à la gestion du site du parc photovoltaïque dédié à la production d'énergie renouvelable.
  - **le sous-secteur Nx**, correspondant à un secteur où la gestion d'une activité artisanale (extension et annexe des constructions existantes) est autorisée.

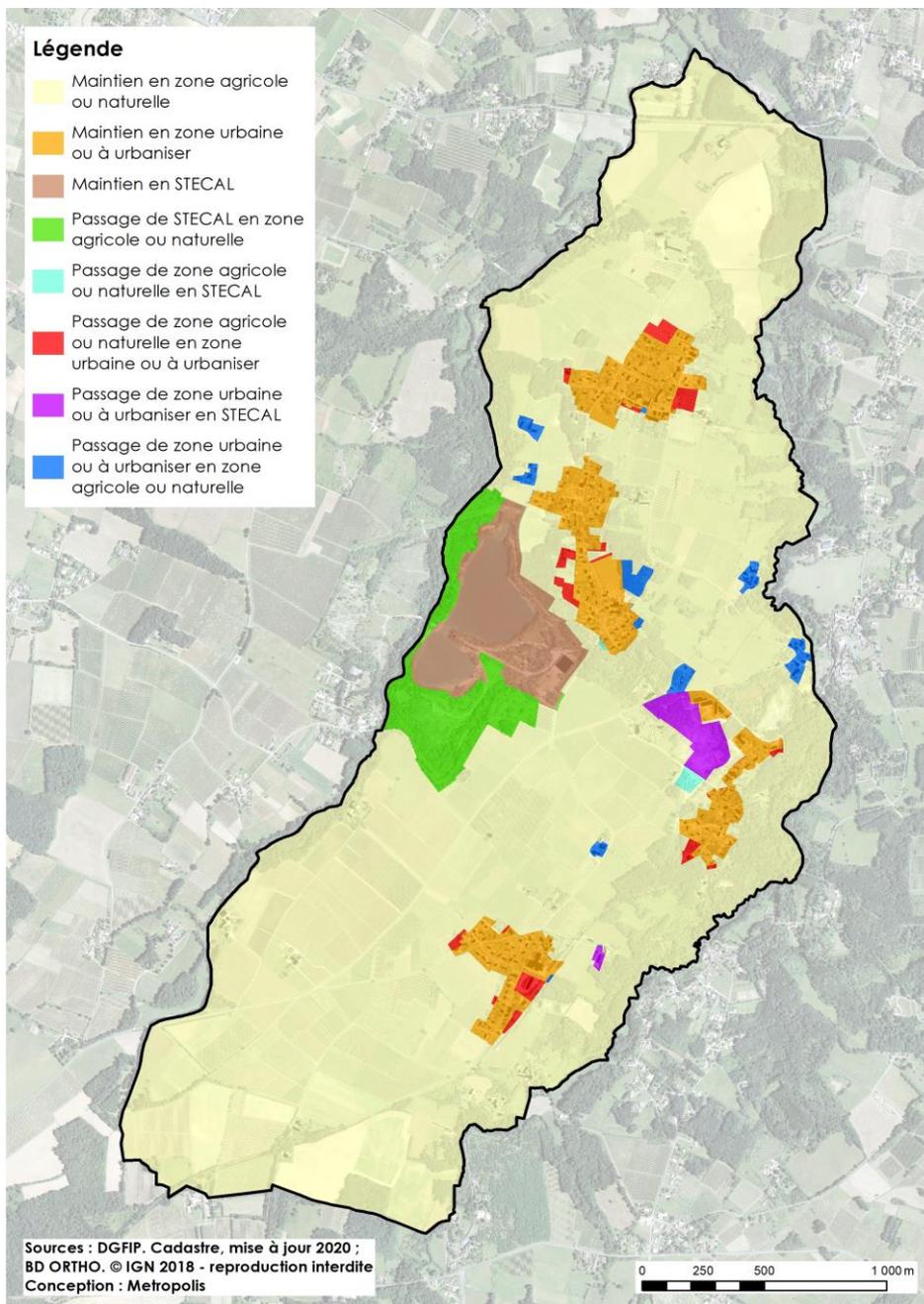
Le tableau ci-dessous permet d'apprécier avec finesse les superficies affectées aux différentes zones du PLU d'Espiet.

Type de zone	Surface concernée (en ha)	Superficie de la zone par rapport au territoire (en %)
<b>U</b>	<b>46,81</b>	<b>6,89%</b>
UA	6,18	0,91%
UB	32,67	4,81%
UE	3,90	0,57%
UX	2,05	0,30%
UY	2,00	0,29%
<b>AU</b>	<b>2,81</b>	<b>0,41%</b>
1AUa1	0,51	0,07%
1AUa2	0,65	0,10%
1AUh	0,81	0,12%
2AU	0,85	0,12%
<b>A</b>	<b>384,81</b>	<b>56,68%</b>
A	321,12	47,30%
Ap	63,68	9,38%
<b>N</b>	<b>244,50</b>	<b>36,01%</b>
N	43,27	6,37%
Ne	0,08	0,01%
NL	30,12	4,44%
Np	163,83	24,13%
Npr	0,71	0,10%
Npv	5,51	0,81%
Nx	0,99	0,15%
<b>Total général</b>	<b>678,92</b>	<b>100,00%</b>

L'analyse suivante rappelle les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le Code de l'Urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

Evolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	564,43	83,14%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	44,50	6,55%
Maintien en STECAL	30,08	4,43%
Passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	22,64	3,34%
Passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	0,77	0,11%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	5,12	0,75%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL	5,84	0,86%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	5,54	0,82%
<b>Total général</b>	<b>678,92</b>	<b>100,00%</b>

Ci-après est présentée la cartographie du bilan mis en évidence dans le tableau précédent.



### 3.3. OUTILS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

#### a) Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts et parcs à conserver.

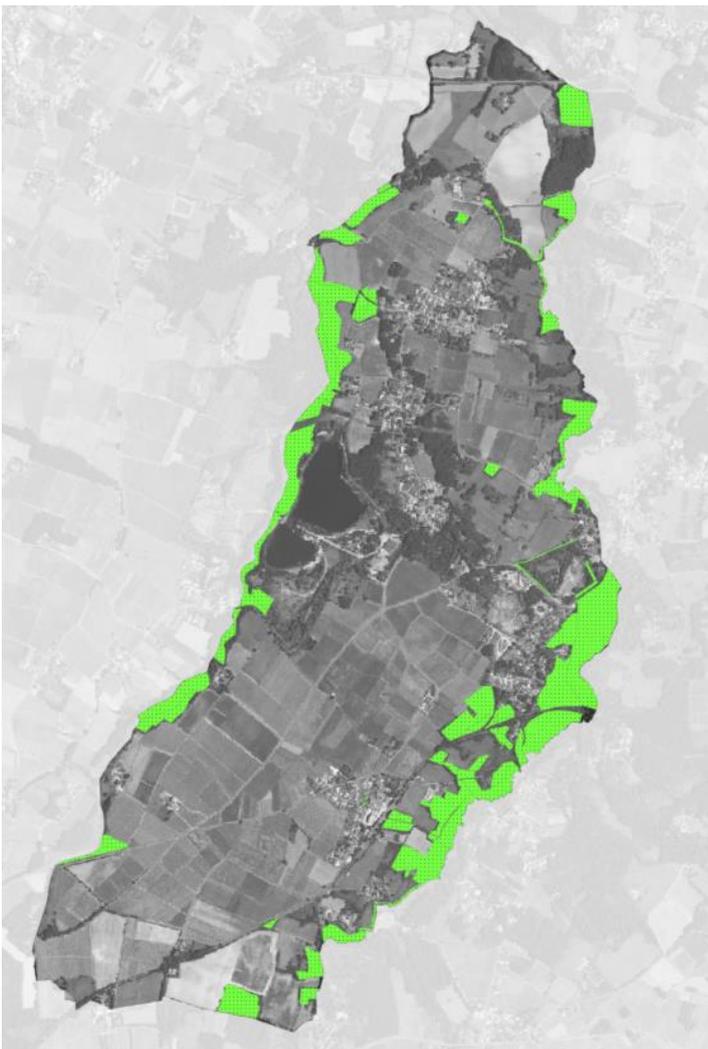
Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

**Le PLU d'Espiet, tel que proposé pour sa révision, classe 72,42 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 39,56 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +83%.**

Le classement en EBC s'est notamment appuyé sur les éléments boisés participant au fonctionnement écologique du territoire. Les boisements (hors peupleraies) localisés au niveau des vallées du Canaudonne et du ruisseau de Camiac, tendent à bénéficier de ce classement très protecteur.



Les éléments identifiés dans le PLU en vigueur ont été pour la plupart reconduits. Dans le PLU actuellement applicable, le classement s'est notamment appuyé sur un objectif de stabilité des boisements sur certains secteurs de pente (ex : vers Robin) ou encore de maintien « d'écran paysager » (ex : vers Chauveau, au niveau de l'ancienne carrière). La plupart d'entre eux ont été maintenus dans le projet de révision (33,7 ha maintenus), voire redéfinis en termes d'emprise (principalement pour les motifs boisés situés à proximité de la vallée du Canaudonne). Certains ont également été reclassés en L.151-19 CU. Notons que 5,37 ha d'EBC sont déclassés, dont plus de 1,8 ha sur le Nord (près de la D238), du fait d'une occupation du sol aujourd'hui non boisée.

Espaces Boisés Classés dans le PLU révisé

## b) Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU d'Espiet : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (haies) localisés au Sud de la commune d'Espiet. Des ensembles boisés situés près du bourg sont également désignés. Il s'agit-là de maintenir des motifs qui participent à la qualité du cadre de vie, mais aussi d'éviter la simplification du grand paysage.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU ont pour objectif de :

- S'assurer de la pérennité d'éléments naturels qui participent au fonctionnement écologique du territoire d'Espiet : poches boisées situées entre Gombaud et Ribeyreau (support de continuités écologiques), arbre isolé accueillant l'Elanion blanc.
- Sécuriser les sites destinés à l'application de mesures compensatoires pour des motifs écologiques.

### Éléments de patrimoine

#### Prescriptions surfaciques

 Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19

 Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23

#### Protection ponctuelle et linéaire

 Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19

 Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23

 Protection linéaire au titre de l'article L.151-19



Concernant les mesures compensatoires, qui s'appliquent sur une surface cumulée de 333 778 m<sup>2</sup>, sont ainsi visés :

- **Le secteur du Lac** : selon les données mises à disposition par le CEREMA, celui-ci est concerné par l'application de mesures compensatoires pour un projet situé à Lormont. La compensation porte sur une durée de 30 ans (surface concernée = 322 108 m<sup>2</sup>). Les données géolocalisées disponibles sous format SIG ont été reportées au zonage du PLU.



Mesures compensatoires mises à disposition par le CEREMA sur le secteur du Lac d'Espiet (source : CEREMA, via Géoportail)

- **Le secteur de Cournelon** : les prospections écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys sur les zones destinées à être urbanisées (1AU et 2AU) mettent en évidence la présence d'un habitat favorable à l'expression de l'Azuré du Serpolet (plante-hôte du papillon recensée). La présence du papillon sur ces sites pour sa reproduction est *potentielle*. L'évitement complet des milieux n'a pas été possible lors de la conception du parti d'aménager du site « La Gueynotte ». Ainsi, 1 705 m<sup>2</sup> cumulés peuvent *potentiellement* être impactés par la mise en œuvre du PLU d'Espiet sur ce site. Rappelons que la zone 2AU, située au Nord du site, est soumise à la révision du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation. L'impact sur les milieux est donc hautement incertain.

En tout état de cause, la commune d'Espiet a souhaité garantir l'application d'éventuelles mesures compensatoires liée à la mise en œuvre du PLU, en inscrivant un site préalablement identifié dans le zonage. Le site retenu est situé sur le secteur de Cournelon. **Ce secteur tend à s'enfricher, ce qui pourrait induire à terme la fermeture des milieux qui contribuent à la reproduction (avérée) de l'Azuré du Serpolet.** Le site identifié par l'article L.151-23 CU couvre une superficie de 11 670 m<sup>2</sup> (soit plus de 6 fois la surface potentiellement impactée pour la zone 1AUa).

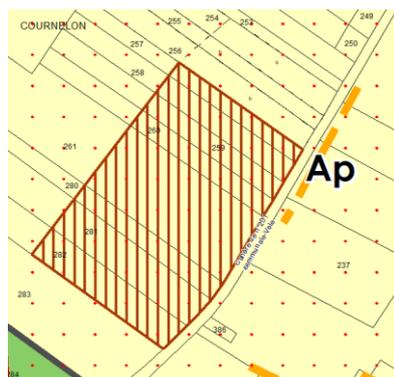
Notons que la commune entend ici planifier et accompagner de façon globale le principe de compensation, en anticipant les mutations potentielles du territoire et ses besoins en compensation. Il s'agit également de rompre avec la mise en œuvre d'une démarche compensatoire « projet par projet ».

Cette compensation anticipée peut aussi permettre d'engager en amont les négociations et procédures nécessaires à la mise en œuvre de la compensation et cela bien avant la réalisation des travaux relatifs aux projets.



Extrait du zonage sur le secteur du Lac d'Espiet

 Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23



Extrait du zonage sur le secteur de Cournelon

### c) Evolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur les **Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après.

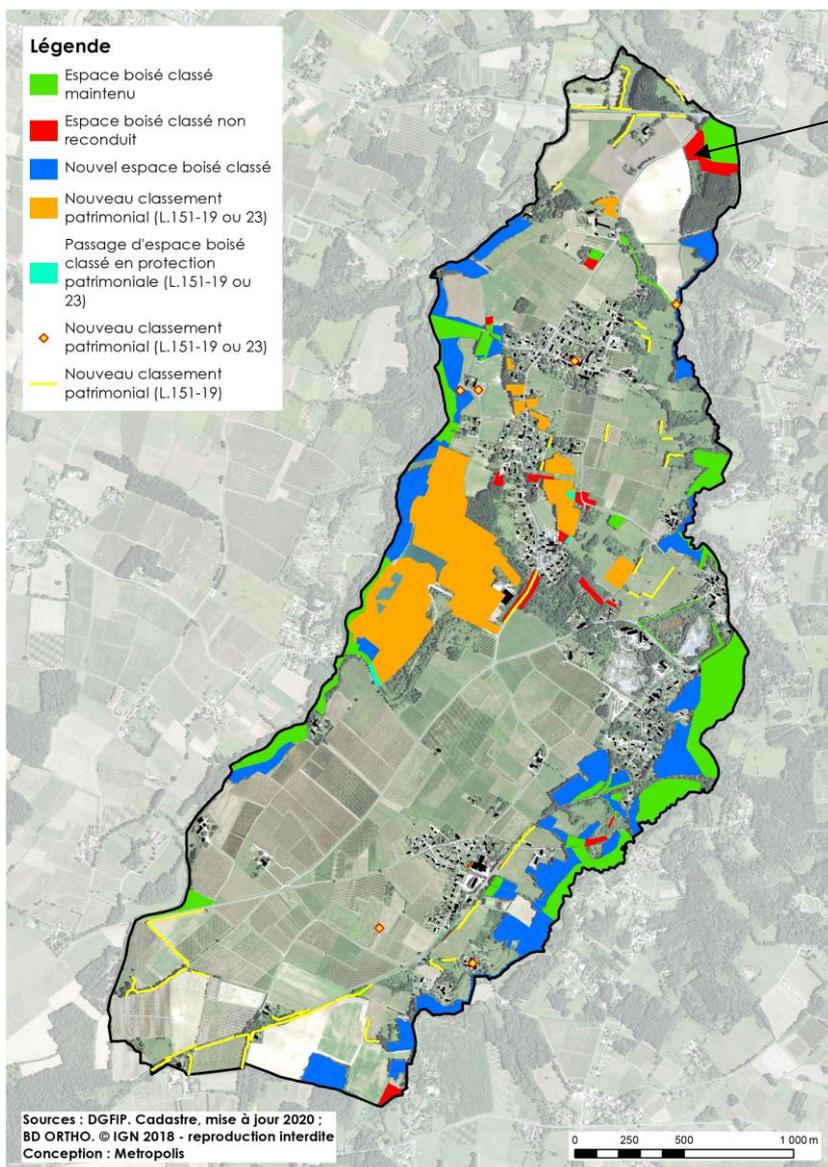
Evolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Espace boisé classé maintenu	33,70
Espace boisé classé non reconduit	5,37
Nouvel espace boisé classé	38,72
Passage d'espace boisé classé en protection patrimoniale (L.151-19 ou 23)	0,49

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant.

Evolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Nouveau classement patrimonial (L.151-19 ou 23)	38,71

Dans le PLU d’Espiet :

- **39,20 ha** sont classés au titre des articles **L.151-19** et **L.151-23** du Code de l’Urbanisme (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **5 729 ml** sont classés au titre des articles **L.151-19** du Code de l’Urbanisme (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d’urbanisme en vigueur.



Occupation du sol aujourd’hui non boisée

Les périmètres en rouge ci-dessous formalisent certaines emprises des EBC existants dans l’actuel PLU.



# **4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES DISPOSITIONS OPPOSABLES DU PLU ET MESURES « ERC » ASSOCIEES**

## **4.1. RAPPEL**

Les dispositions opposables du PLU d'Espiet prennent corps à travers :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (zonage) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement écrit et le règlement graphique (zonage) sont des pièces opposables aux tiers appelant à la conformité. Les OAP sont opposables aux tiers en termes de compatibilité.

C'est sur cette distinction juridique que se fonde notamment la stratégie globale d'évitement des incidences mises en œuvre lors de la révision du PLU. Choix a été fait de privilégier, lorsque cela est possible, les outils réglementaires pour la traduction des mesures générales d'évitement des incidences.

Notons que les OAP sectorielles conçues dans le cadre du PLU d'Espiet distinguent plusieurs niveaux de compatibilité.

## **4.2. LE GRAND PAYSAGE**

### **a) Incidences négatives et mesures associées**

#### **Une perception du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaines**

Le développement urbain issu de la mise en œuvre du PLU d'Espiet va conduire à une modification des enveloppes bâties, principalement au niveau des franges urbaines sur les secteurs du Vieux Gombaud et Gombaud Nord, et de la Gueynotte, par extension de l'urbanisation notamment. La perception des lisières urbaines pourrait être modifiée depuis la RD238, si le site de Gombaud Nord (2AU) est effectivement ouvert à l'urbanisation après une procédure de révision du PLU.

Localement, l'urbanisation des différents sites va générer une juxtaposition entre les zones nouvellement bâties et les espaces agricoles environnants. En l'absence de mesures adaptées, la qualité paysagère du territoire d'Espiet pourrait potentiellement être dégradée (surexposition des constructions dans les vues lointaines sur une géographie plane ou en crête, par exemple).

Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager local et de ne pas conduire à une banalisation du paysage « du quotidien », le PLU fait de l'intégration paysagère un élément important de son projet territorial. Il s'agit ici d'éviter au maximum la standardisation des futures zones urbanisées, tout en faisant de la mise en valeur du contexte paysager et écologique *in situ* des éléments différenciants et contribuant à l'essor de nouveaux quartiers plus qualitatifs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à cet effet une mesure en soi puisque les sites bénéficient d'un parti d'aménager visant une meilleure intégration paysagère et environnementale. Au niveau du site de Vieux Gombaud, les limites avec les zones agricoles attenantes doivent être plantées de haies épaisses d'essences végétales à vocation écologique et paysagère, favorisant ainsi une mise à distance des constructions dans le paysage. En outre, le règlement complète les mesures en faveur d'une meilleure place accordée au végétal dans les nouvelles opérations.



Exemple du schéma d'aménagement proposé sur la zone 1AUh

## b) Incidences positives

### Une commune qui préserve les grands ensembles paysagers

Le PLU préserve le caractère naturel et agricole du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des grands atouts de la commune d'Espiet. En effet, près de 629 ha du territoire sont classés en zone A ou N (indiqués ou non), soit près de 92,7% de la superficie communale.

Les vallées boisées, qui œuvrent pleinement à l'instauration d'un capital paysager d'intérêt, bénéficient d'une attention forte dans le PLU. La qualité paysagère associée à ces vallées sera durablement maintenue par la mobilisation d'outils complémentaires : un zonage principalement de type N/Np, conjugué à des secteurs boisés identifiés au titre des EBC. Sur l'ensemble de la commune, ce sont 227,5 ha qui sont uniquement sous l'égide des dispositions adoptées en zones Ap et Np.

De plus, la mise en œuvre du PLU induira :

- une consommation d'espace contenue et située dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci (2,81 ha en zone AU, dont 0,85 ha en réserve foncière), évitant ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la restitution de 22,3 ha de zones agricoles et naturelles (auparavant en zones U, AU ou STECAL), soit 8 fois plus que la superficie cumulée de l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU)

### Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLU d'Espiet classe 72,42 ha de milieux forestiers au titre des Espaces Boisés Classés, et protège 39,2 ha supplémentaires via un classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment concernés par les EBC des boisements situés au niveau des vallées.

A travers ce choix important (le défrichage d'un EBC est interdit), le PLU va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage, au marquage de la silhouette des vallées, ou encore à des effets de grandes lisières dans le paysage élargi.

Plus de 5,7 km de haies sont préservées dans le PLU communal, contribuant autant à éviter la simplification du grand paysage, que de lutter contre l'érosion de la biodiversité (les haies participant au fonctionnement écologique global).

Enfin, certains parcs de propriétés agricoles ou de jardins accompagnant des ensembles bâtis remarquables (ex : Ribeyreau, La Vallée), sont aussi répertoriés selon l'article L151-19, et contribuent à assurer la protection des ponctuations paysagères des parcs et jardins.

### Château de Pressac : un écrin forestier préservé par le PLU

La commune d'Espiet est concernée par le site inscrit du Château de Pressac et son parc, qui intersecte également la commune Daignac. Espiet n'est en revanche que partiellement couvert par l'emprise du zonage associé (abords

boisés du château).

Dans le PLU, les espaces boisés correspondant à l'emprise du site inscrit sont couverts par un zonage Np, doublés d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés.

### 4.3. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### a) Incidences négatives et mesures associées

##### Un développement urbain contenu qui induira l'artificialisation de terrains situés au contact de l'urbanisation existante

Le PLU promeut une organisation du développement maîtrisée : ainsi, le prélèvement d'espaces naturels et agricoles induit par l'ouverture de zones à urbaniser (1AU et 2AU) ne portera que sur une surface cumulée de 2,81 ha, soit 0,41 % de la superficie communale (1,97 ha pour les zones 1AU et 0,85 ha pour la zone 2AU).

Des investigations écologiques ont été menées sur les 3 secteurs AU, mettant en évidence la présence d'enjeux localisés sur deux d'entre eux : Geynotte (1AU) et Gombaud Nord (2AU soumise à révision). Des mesures visant à réduire l'impact sur la biodiversité, sont proposées par le PLU.

➡ Voir la partie consacrée à l'analyse des zones AU pour davantage de détail.

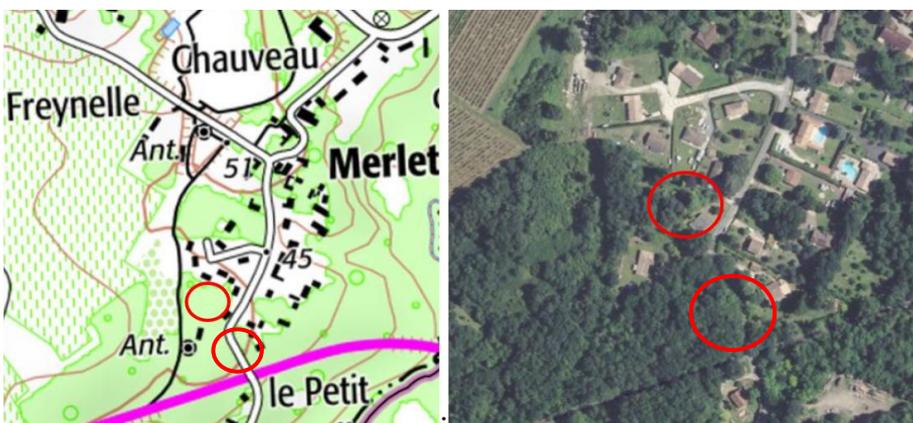
##### Un développement urbain qui se superpose de façon très marginale à un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue

Le projet de PLU a été conçu en recherchant prioritairement l'évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte et Bleue communale. Ces secteurs bénéficient principalement d'un classement en zones Np/Ap. D'une manière générale, le PLU contribue à une forte maîtrise de la fragmentation des milieux agricoles et naturels identifiés comme support de continuités écologiques.

Le projet de développement urbain promu par le PLU (qui prend corps essentiellement à travers les périmètres des zones AU et U) a été superposé avec la Trame Verte et Bleue qui a été identifiée sur le territoire espiétais. De cette superposition, il convient de souligner :

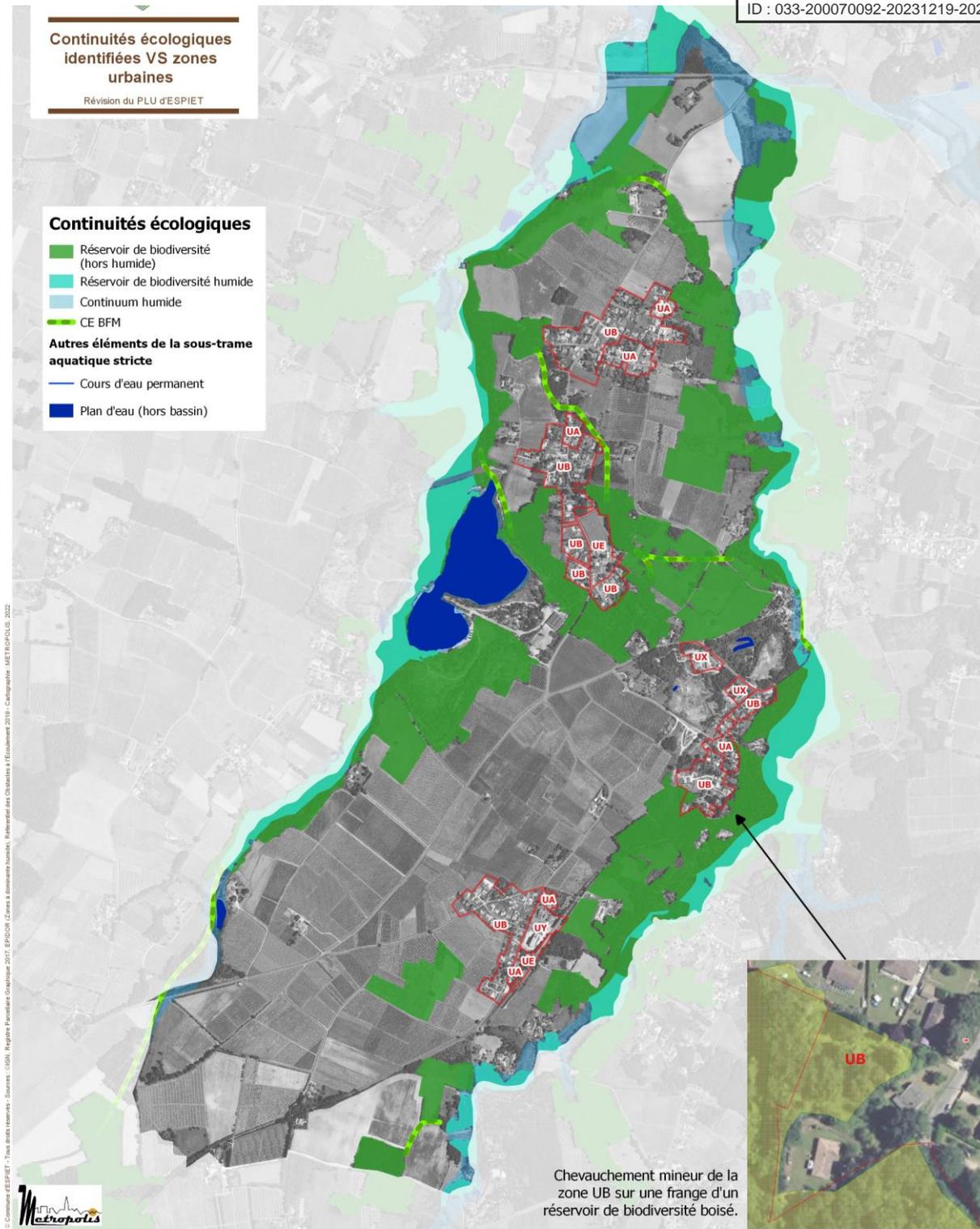
- qu'aucune zone AU, et leur OAP respective, n'intersecte en tout ou partie des éléments de la TVB,
- l'existence d'une unique zone de friction potentielle : il s'agit d'une zone de chevauchement sur une frange de réservoir de biodiversité boisé, avec la zone UB sur le secteur de Merlet. Cette zone de friction se caractérise par une superficie contenue : sont potentiellement engagés 1900 m<sup>2</sup> environ (surface brute). Elle se situe dans un redent de la zone urbaine actuelle, et la présence d'un chemin existant en bordure de la zone UB est à noter à proximité, sur l'Ouest (Cf. cartographie IGN ci-dessous).

L'urbanisation potentielle de ce micro-secteur ne saurait être de nature à remettre en cause la fonctionnalité écologique du territoire, au regard du contexte et de la surface concernée. Les boisements périphériques de ce secteur UB bénéficient par ailleurs d'un zonage Np, et également d'un classement au titre des EBC (notamment sur le sud de ce site), réduisant ainsi le niveau des incidences.



Secteur de Merlet

Source : Géoportail (SCAN25 IGN et photographie aérienne)



**Zonage du PLU**

- Np
- UB
- Espace boisé classé

Extrait du zonage du PLU

## Mesures d'accompagnement préconisées pour la phase « chantier » si les parcelles sont effectivement urbanisées :

Afin de réduire l'impact sur la faune locale, le PLU d'Espiet préconise les mesures suivantes :

- Adaptation du planning des travaux afin d'éviter les périodes favorables à la faune : d'une manière générale, les mois de septembre-octobre constituent la période la plus en adéquation avec les exigences écologiques du maximum d'espèces ou groupes d'espèces pour les travaux en milieux boisés ;
- Protection / mise en défens des milieux boisés adjacents (bénéficiant d'un zonage Np et d'un classement EBC)
- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches.
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant exploiter les boisements périphériques, et le dérangement des individus d'espèces.

## Des pressions maîtrisées sur les corridors écologiques

Le PLU évite des atteintes notables sur les corridors écologiques identifiés sur Espiet, et notamment leur fragmentation : ceux-ci sont couverts par un zonage Np, Ap ou N.

Le corridor écologique boisé reliant les vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne, a la particularité d'évoluer dans un contexte urbain. Les poches boisées jouent ainsi le rôle de pas japonais dans la continuité écologique.

Toutefois, quelques habitations existantes s'insèrent également dans ces boisements relictuels : cette particularité doit être considérée dans le PLU. C'est pourquoi :

- l'ensemble « boisements – bâtis » est couvert par un zonage N, afin de permettre la gestion des habitations existantes ;
- l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme est mobilisé afin de sécuriser le contexte boisé dans lequel évolue ces quelques habitations.

Par ailleurs, eu égard à la qualité paysagère forte associée à l'ensemble bâti agricole de Ribeyreau, l'outil L.151-19 du Code de l'Urbanisme est posé sur le boisement identifié en tant qu'espace relai boisé. Celui-ci constitue le plus grand des pas japonais.

Ainsi, par la combinaison de ces différents outils, le PLU d'Espiet inscrit durablement la pérennité du corridor écologique inter-vallée, tout en tenant compte des bâtis existants et de leur nécessaire gestion.





## b) Incidences positives

### Une meilleure prise en compte des enjeux écologiques de la ZNIEFF « la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat »

La commune d’Espiet est concernée par la présence d’une ZNIEFF de type 1 : la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat. Celle-ci est située à l’Ouest de la commune et chevauche également les communes de Camiac-et-Saint-Denis et Saint-Quentin-de-Baron.

Dans le projet de PLU, le périmètre de la ZNIEFF est intégralement couvert par un zonage de type Np, où toute nouvelle construction est interdite. Les ensembles boisés qui la composent sont également identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.

Notons que dans le PLU en vigueur, la ZNIEFF est couverte par un zonage de type N. Le périmètre identifié en EBC est par ailleurs plus réduit. La révision du PLU d’Espiet permet ainsi d’assurer une meilleure préservation des enjeux écologiques associés à la ZNIEFF.

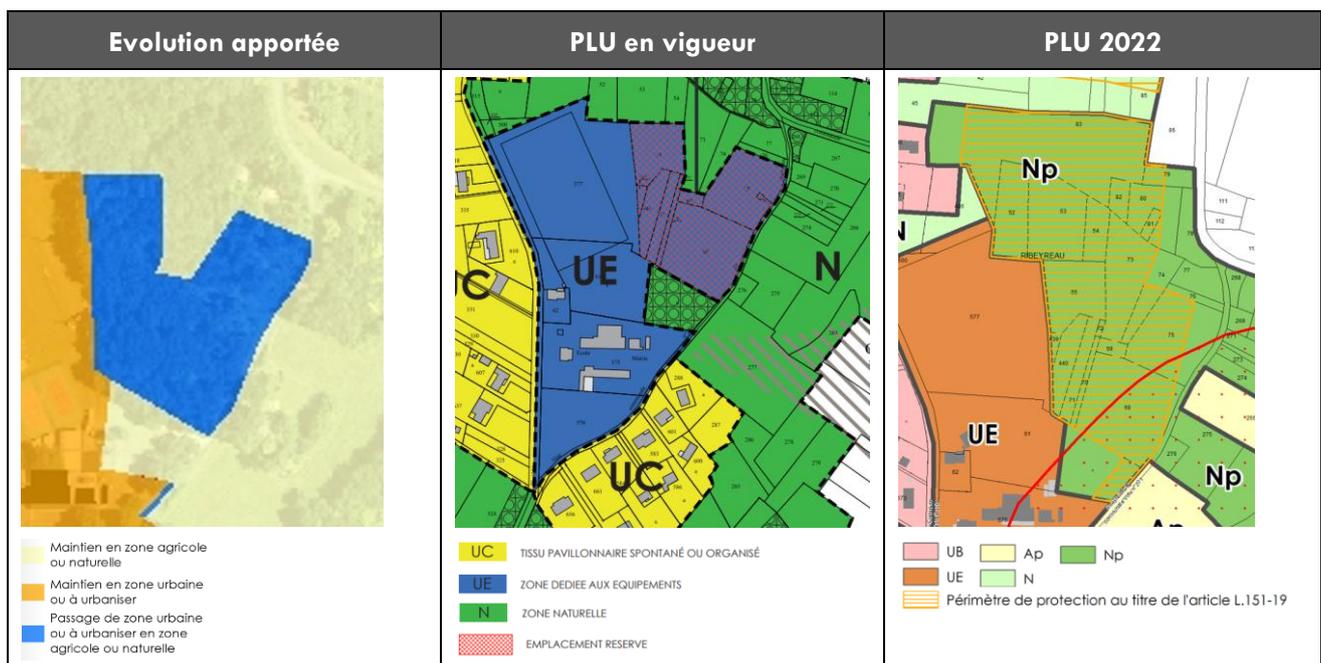
### Un PLU qui a le souci du maintien des continuités écologiques locales...

Le PLU d’Espiet concourt à préserver la Trame Verte et Bleue mise en évidence sur la commune (celle-ci s’articulant avec les éléments de TVB identifiés dans le SCOT du Grand Libournais, dans le respect de la logique d’emboîtement des échelles).

Les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue d’Espiet bénéficient d’un zonage de type Np/Ap, où les nouvelles constructions sont interdites. Le vaste ensemble de milieux calcicoles situés dans le triangle Canère – Ribeyreau – Grangeotte est doté d’un classement Ap.

Les corridors écologiques sont couverts par un zonage Np, Ap ou N. Concernant le corridor écologique boisé reliant les vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne, qui a la particularité d’évoluer dans un contexte urbain, le PLU combine les outils que lui offre le Code de l’Urbanisme. Par le jeu associant « zonage N », « article L.151-23 CU » et « article L.151-19 CU », le PLU d’Espiet inscrit durablement la pérennité du corridor écologique inter-vallée, tout en tenant compte des bâtis existants.

Il est important de noter que la révision du PLU d’Espiet contribue également à préserver un important pas japonais de la sous-trame boisée, au niveau de La Freynelle (derrière le stade). En effet, dans le PLU en vigueur, celui-ci est notamment situé en zone UE, et donc voué à être urbanisé. Dans le projet de révision, ce boisement est maintenu et passe sous l’égide de la zone Np. De plus, est associé l’article L.151-19 CU afin de garantir sa pérennité et son rôle à l’échelle locale, que ce soit sur le plan paysager ou écologique.



Concernant la Trame Bleue plus spécifiquement, les cours d'eau de Camiac et du Canaudoanne encadrent physiquement la commune d'Espiet, respectivement à l'Ouest et à l'Est. De plus, la commune comporte des zones à dominante humide mises en évidence par EPIDOR, au niveau de ces vallées. Celles-ci ont été retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.

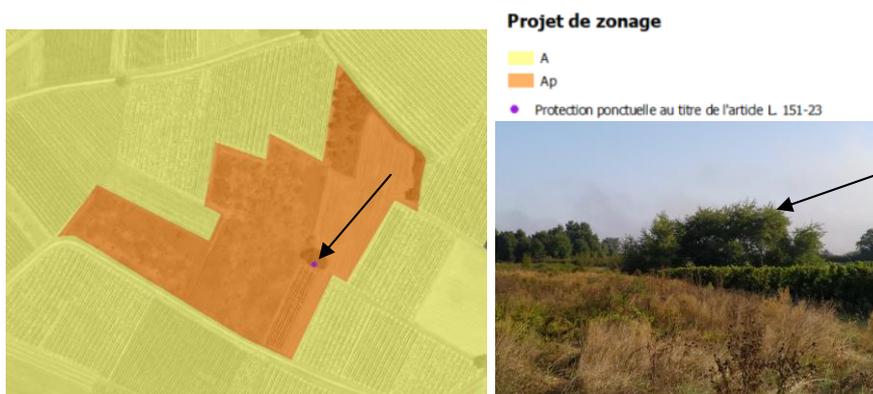
Afin de préserver la Trame Bleue, un recul de constructibilité de 20 m minimum depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit. Les zones à dominante humide bénéficient principalement d'un zonage Np/Ap, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sols y sont également interdits.

### ... et de la bonne prise en compte des enjeux faunistiques mis en lumière sur le territoire

Le territoire présente un contexte écologique permettant l'accueil d'espèces de chiroptères (ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac, située sur cette même commune). Afin d'œuvrer à la préservation des chauves-souris, le PLU d'Espiet conforte notablement les ensembles boisés, via leur classement essentiellement en Np. Leur patrimonialité se voit ainsi renforcée par ce projet de PLU, alors que dans le PLU en vigueur, ils relèvent d'un classement en zone N non indicé (et moins protecteur). De plus, de vastes ensembles forestiers sont dotés d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés : 72,42 ha de boisements sont maintenant inscrits en EBC, contre 39,56 ha dans le PLU en vigueur, soit un gain de 83%.

En outre, le PLU en vigueur ne préserve aucun élément paysager et/ou écologique via un outil de type ancien « L.123-1-5 ». Le projet de PLU apporte ici une plus-value importante car :

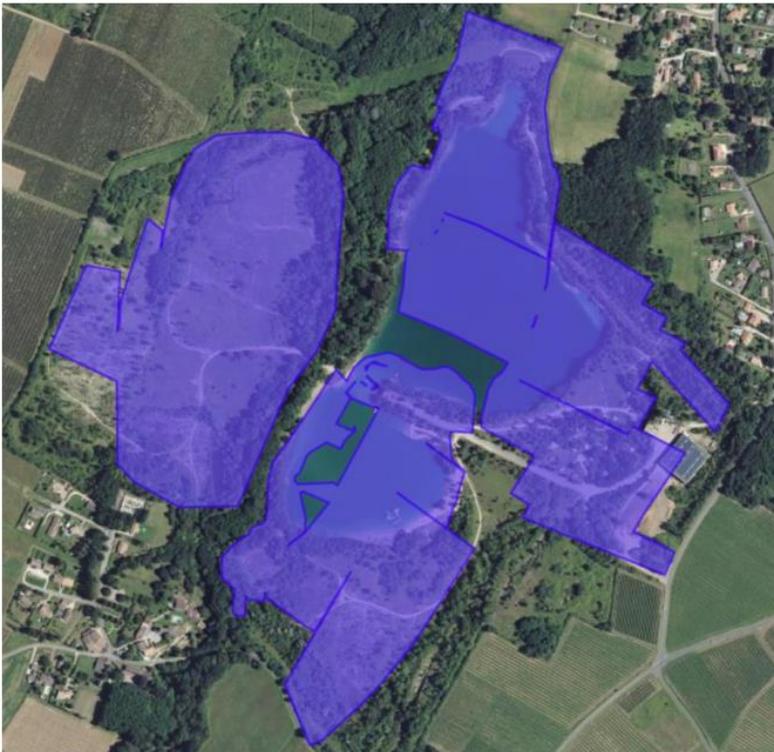
- l'arbre isolé qui accueille l'Elanion Blanc est préservé au titre de l'article L.151-23 CU. Si l'espèce bâtie un nid chaque année, elle peut en revanche utiliser le même arbre d'une année sur l'autre. Les abords de l'arbre, occupés notamment par des friches viticoles (habitat favorable à la chasse de l'oiseau), sont couverts par un zonage Ap. Le PLU concourt à conserver des conditions écologiques propices à la pérennité de l'espèce localement.
- Plus de 5,7 km cumulés de haies se voient dotées d'un classement au titre l'article L.151-19 CU, notamment sur le Sud de la commune. Il s'agit ici de maintenir des continuités linéaires boisées concourant à la circulation des espèces, et notamment des chiroptères. Cela contribue également à assurer une certaine stabilité des motifs du paysage qui œuvrent à la conservation de l'Elanion blanc (l'arasement des linéaires arborés faisant partie des facteurs pouvant être néfastes à la préservation de l'espèce).



Arbre isolé identifié par le bureau d'études Eliomys comme accueillant l'Elanion blanc en période de reproduction (photographie : METROPOLIS 2020)

### Une inscription dans le PLU des mesures compensatoires portant sur le secteur du lac

Le secteur du lac est, selon les données mises à disposition par le CEREMA, concerné par la mise en œuvre de mesures compensatoire des atteintes à la biodiversité pour un projet exogène au territoire. Afin d'accompagner la mise en œuvre de ces mesures, le PLU d'Espiet appose sur les espaces identifiés une prescription surfacique de type L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de conserver et retranscrire, dans le document d'urbanisme, la vocation compensatoire de ce secteur du lac (compensation qui porte sur une période de 30 ans).



Rappel des sites destinés à l'application de mesures compensatoires sur le secteur du lac d'Espiet (source : CEREMA, via Géoportail)

### **Une gestion économe de l'espace qui contribue à maintenir de vastes entités agricoles et naturelles, propices à l'expression de la biodiversité**

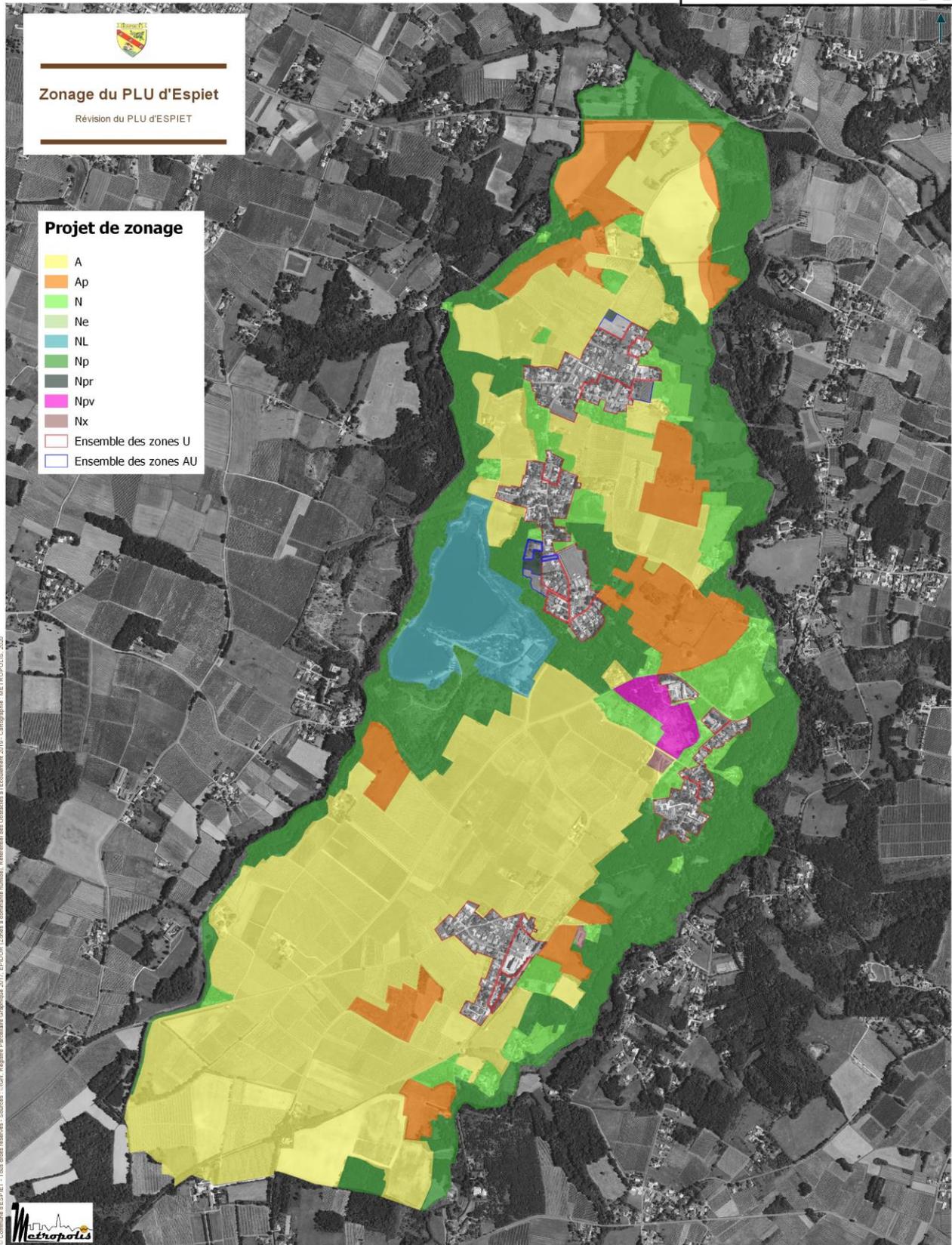
Le PLU vise une gestion rationnelle de l'espace en luttant contre la consommation excessive d'espace et la recherche d'une densité urbaine accrue. Finalement, le projet de plan permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLU d'Espiet permet la préservation de près de 92,7% du territoire communal (toutes zones confondues). Plus spécifiquement :

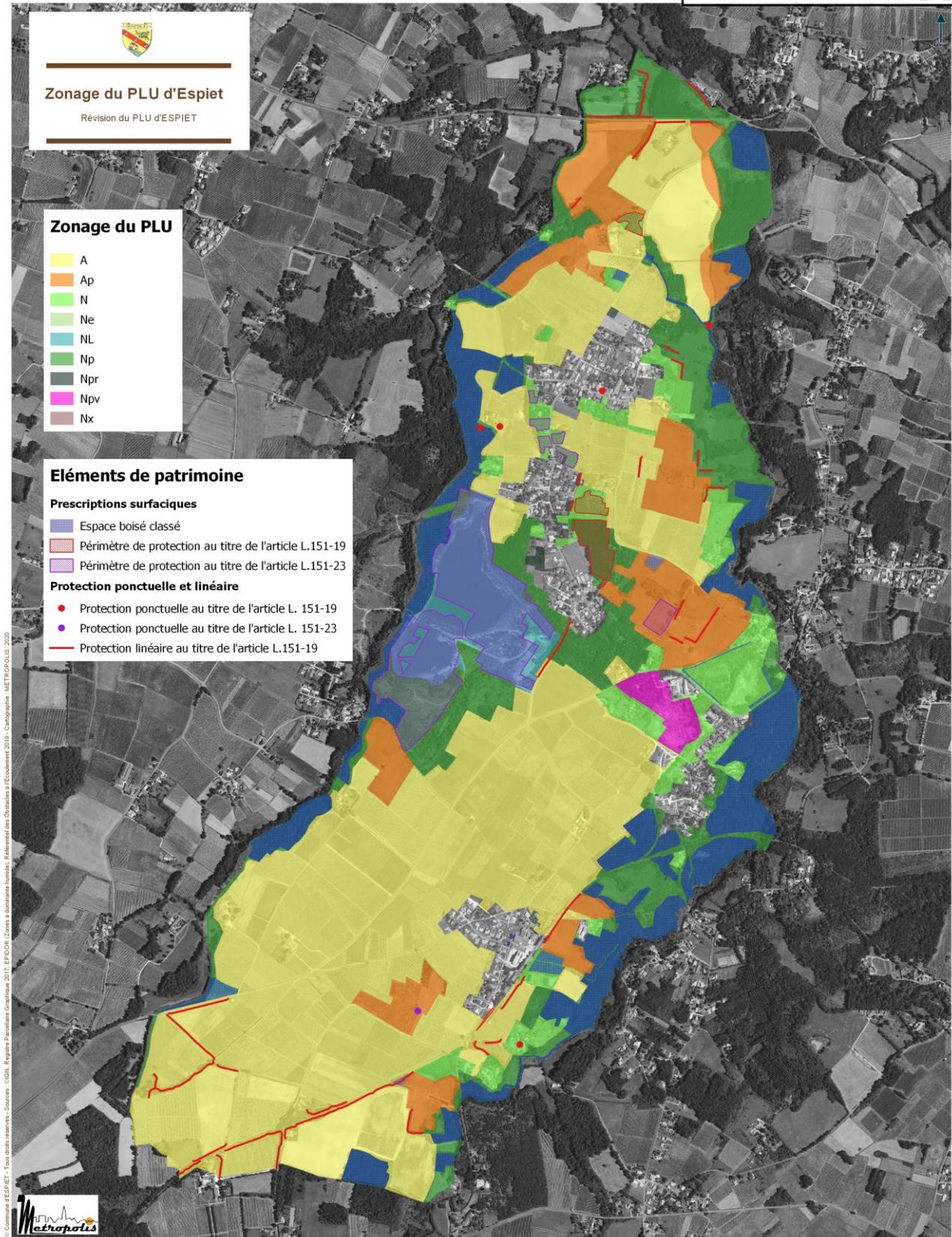
- 385 ha sont classés en zone agricole Ap/A, ce qui représente 56,7% de la superficie d'Espiet
- et 207 ha en zone naturelle Np/N, ce qui représente 30,5% de la superficie de la commune.

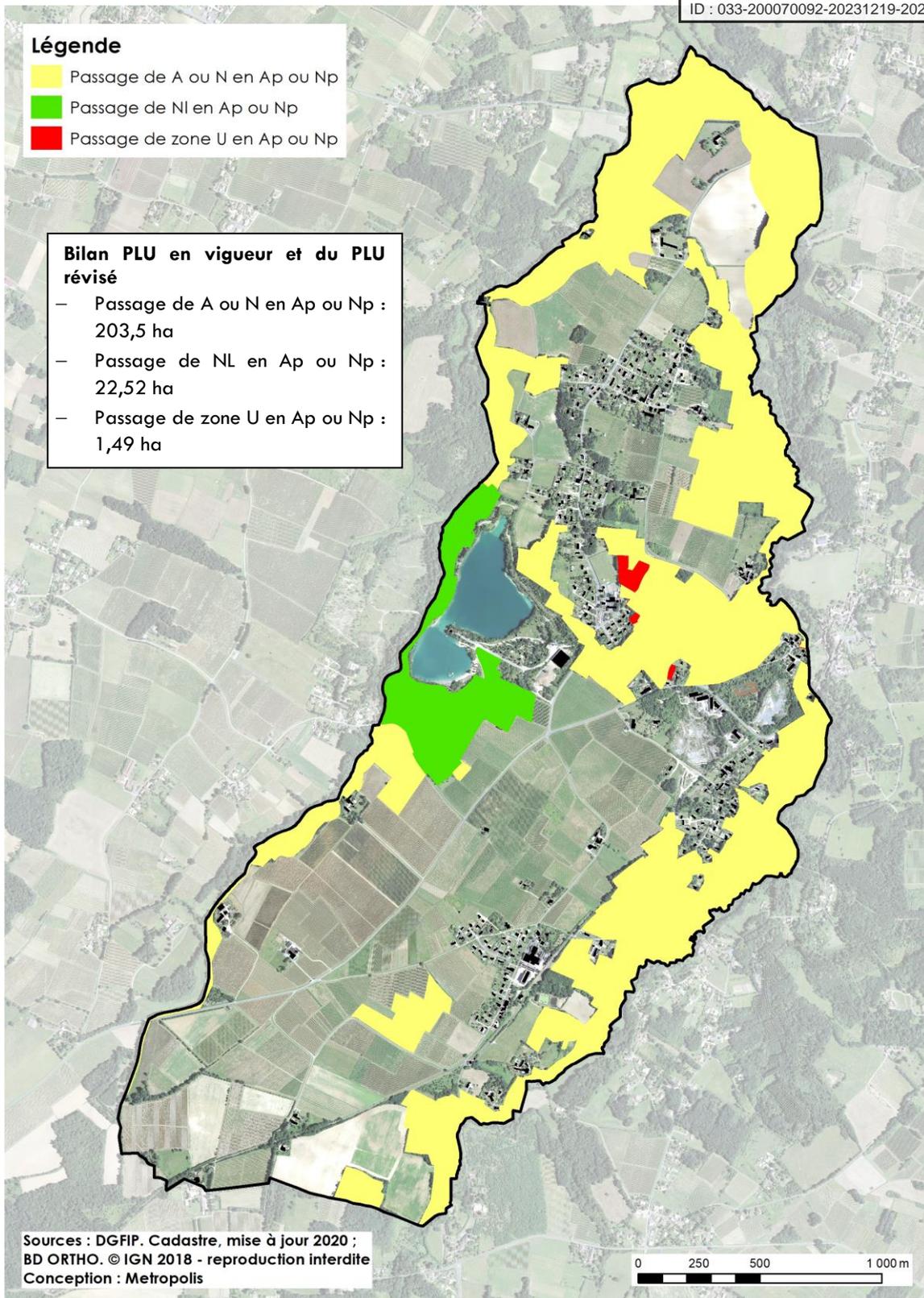
Notons que les zones Np et Ap couvrent à elles seules 227,5 ha, soit le tiers de la superficie du territoire espïétais.

Enfin, cette démarche économe a pour corollaire la préservation d'environ 22,3 ha de milieux naturels et agricoles, auparavant en zones U, AU ou STECAL, et restitués en zone agricole et naturelle dans le projet de PLU. Cette surface est équivalente à près de 8 fois la surface de l'ensemble des zones AU (et qui seront donc potentiellement urbanisées à plus ou moins long terme, via le document en vigueur).

Ainsi, par une volonté forte de lutter contre la fragmentation des milieux et la consommation d'espace, le PLU génère une incidence positive sur la préservation de la biodiversité, les milieux naturels et agricoles conservant ainsi un caractère unifié. De ce fait, le plan contribue à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».







#### 4.4. L'EAU EN TANT QUE RESSOURCE ET MILIEU

Pour mémoire, la commune d'Espiet souhaite tendre vers un objectif d'accueil de population de 100 habitants environ, d'ici à 2034. Comme en témoigne le PADD, cela se traduit par la création d'environ 50 nouveaux logements sur cette même période, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an. Rappelons que pour maintenir sa population, il est nécessaire pour la commune de construire 15 logements (effet du point mort).

Cette augmentation de population aura pour corollaire un développement urbain qui va opérer :

- par comblement de dents creuses/densification,
- et par extension urbaine via les zones AU :
  - Zone 1AUa, au niveau de Ribeyreau : site destiné à la réalisation de nouveaux logements (environ 14 logements), divisée en 2 secteurs (1AUa1 et 1AUa2)
  - Zone 1AUh, au niveau de Gombaud : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées (10 logements)
  - Zone 2AU, au nord de Gombaud : environ 12 logements (zone 2AU, qui pourra être ouverte après une révision du PLU).

##### a) Incidences négatives et mesures associées

###### **Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir**

La commune d'Espiet n'est pas équipée de l'assainissement collectif. Elle est rattachée au SIAEPA de la Région d'Arveyres pour ce qui relève de l'ANC. Le traitement des eaux résiduaires urbaines est donc assuré par des dispositifs autonomes, qui doivent répondre aux normes en vigueur. Les nouvelles constructions devront donc gérer de façon individuelle le traitement des eaux usées qui seront émises par les occupants.

A titre indicatif, on peut estimer que la mise en œuvre du projet de PLU, qui vise à l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires, aura pour corollaire :

- une émission globale de charges polluantes d'environ 6 kg de DBO<sub>5</sub> par an, à l'horizon 2034 ;
- des volumes d'eaux usées à traiter, et au global, d'environ 15 m<sup>3</sup>/j (à l'horizon 2034).

La commune d'Espiet est couverte par un zonage d'assainissement qui permet de disposer d'une référence concernant les types de filières qui peuvent être envisagées localement. Notons que la carte d'aptitude des sols à l'ANC met en évidence un sol de type rendzine sur les zones AU (extrapolation pour le site 2AU). La filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou terre filtrant non drainé.

Par ailleurs, le RPQS établi par ce dernier pour l'exercice 2019 indique un taux de conformité de 79,4%. Celui-ci est en constante amélioration depuis ces dernières années (inférieur à 50% en 2008). Néanmoins, afin d'œuvrer à l'amélioration du taux de conformité des dispositifs ANC, le règlement prévoit que « pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée. »

###### **Ressource en eau potable : une augmentation des besoins liée à l'accroissement de la population**

La mise en œuvre du PLU induira une demande en eau potable correspondant à l'accueil d'habitants supplémentaires (environ 100), soit environ 15 m<sup>3</sup>/j, à l'horizon 2034.

La distribution AEP est assurée par le SIAEPA de la Région d'Arveyres. L'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat provient de 4 forages profonds (275 à 283m) captant la nappe de l'Éocène (état « déficitaire » selon le SAGE Nappes Profondes).

En 2020, les volumes prélevés totaux furent de 2 164 232 m<sup>3</sup>. Le taux de sollicitation de l'ensemble des forages, au regard des volumes prélevables maximaux autorisés (1 920 000 m<sup>3</sup>), est supérieur à 100% depuis 2016.

Comme attendu par le SCOT du Grand Libournais, le projet de PLU d'Espiet limite son horizon de développement et promeut un développement urbain organisé en plusieurs phases :

- zone 1AUa (vocation habitat avec construction de 14 logements) et zone 1AUb (10 logements pour hébergement de population présentant un handicap) ; la zone 1AUa fait elle-même l'objet d'un phasage, et distingue ainsi :
  - la zone 1AUa1 : immédiatement ouvrable à l'urbanisation ;
  - la zone 1AUa2 : son ouverture à l'urbanisation n'est possible que si la partie 1AUa1 est réalisée.
- zone 2AU : ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (construction d'environ 12 logements).

Afin de favoriser l'eau potable aux usages les plus nobles (notamment la consommation humaine), le PLU prévoit dans son règlement écrit que les nouvelles constructions comprennent un système de récupération des eaux pluviales, enterré ou intégré. Pour les constructions nouvelles, ceux-ci seront d'au moins 3 m<sup>3</sup> minimum.

Par ailleurs, comme évoqué dans la partie « état initial de l'environnement », le SIAEPA de la Région d'Arveyres est engagé dans un programme d'actions et un plan pluriannuel de travaux. D'un montant de près de 3 000 000 d'euros, celui-ci consacre 1 638 000 euros au renouvellement des réseaux de distribution AEP (soit plus de la moitié du budget prévisionnel sur la période 2020-2023).

#### Travaux sur l'eau potable réalisés en 2020

ANNEE 2020							
Secteur	Commune	Adresse	Linéaire (ML)	Diamètre (MM)	Matériau	Montant (€ H.T)	Observations
1-1	IZON	LD Uchamp	275	160	FONTE	150 000	Extension de canalisation
			24	110	PVC		
			185	90			
			500	63			
2	ARVEYRES	RD 2089 - Giratoire	160	200	FONTE	91 000	Déplacement/Renouvellement de canalisation et de branchements
			6	160	PVC		
			6	160			
			6	110			
			12	90			
5-1	SAINT QUENTIN DE BARON	Château de Sours	442	160	PVC	122 000	Renouvellement de canalisation
			6	110			
			3	40			
<b>TOTAL</b>			<b>1 625</b>		<b>TOTAL</b>	<b>363 000</b>	

#### Travaux sur l'eau potable projetés en 2021, 2022 et 2023

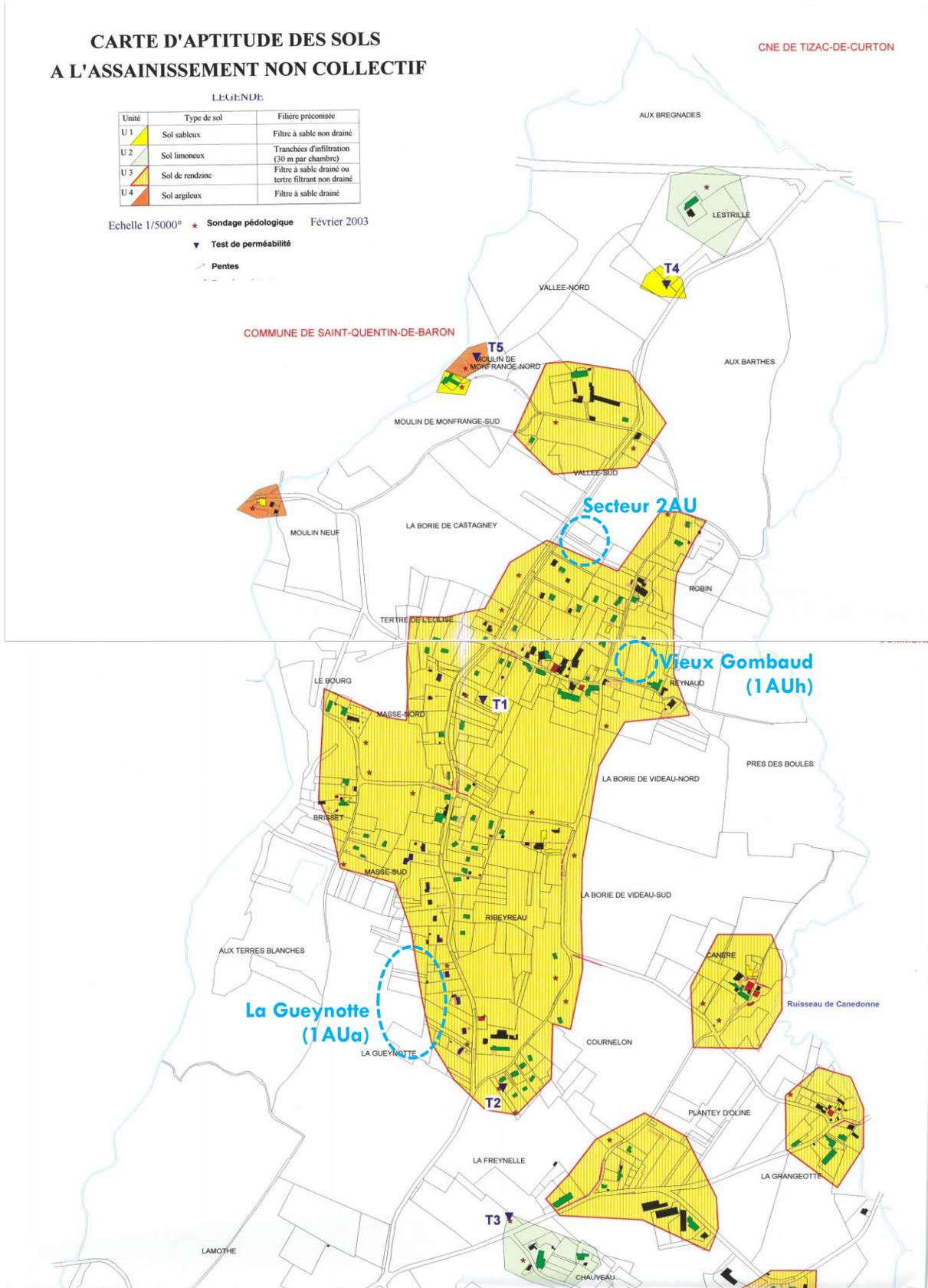
ANNEES 2021, 2022 et 2023							
Secteur	Commune	Adresse	Linéaire (ML)	Diamètre (MM)	Matériau	Montant (€ H.T)	Observations
2	ARVEYRES	Lieu-dit Sambosse	410	200	FONTE	240 000	
			530	63	PVC		
3	GENISSAC	Route de Moulon	2 515	160	FONTE	650 000	Renouvellement de canalisation
			100	110	PVC		
			100	90			
			100	63			
3	GENISSAC	Lieu-dit Moulin du Sud	1 015	250	FONTE	325 000	
9-1	GREZILLAC	Pont de Lissandre	680	160	FONTE	210 000	
	CADARSAC	Grand Barrail				700 000	Forage de Substitution
ENSEMBLE DU TERRITOIRE						500 000	Télérelève
<b>TOTAL</b>			<b>5 450</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2 625 000</b>	

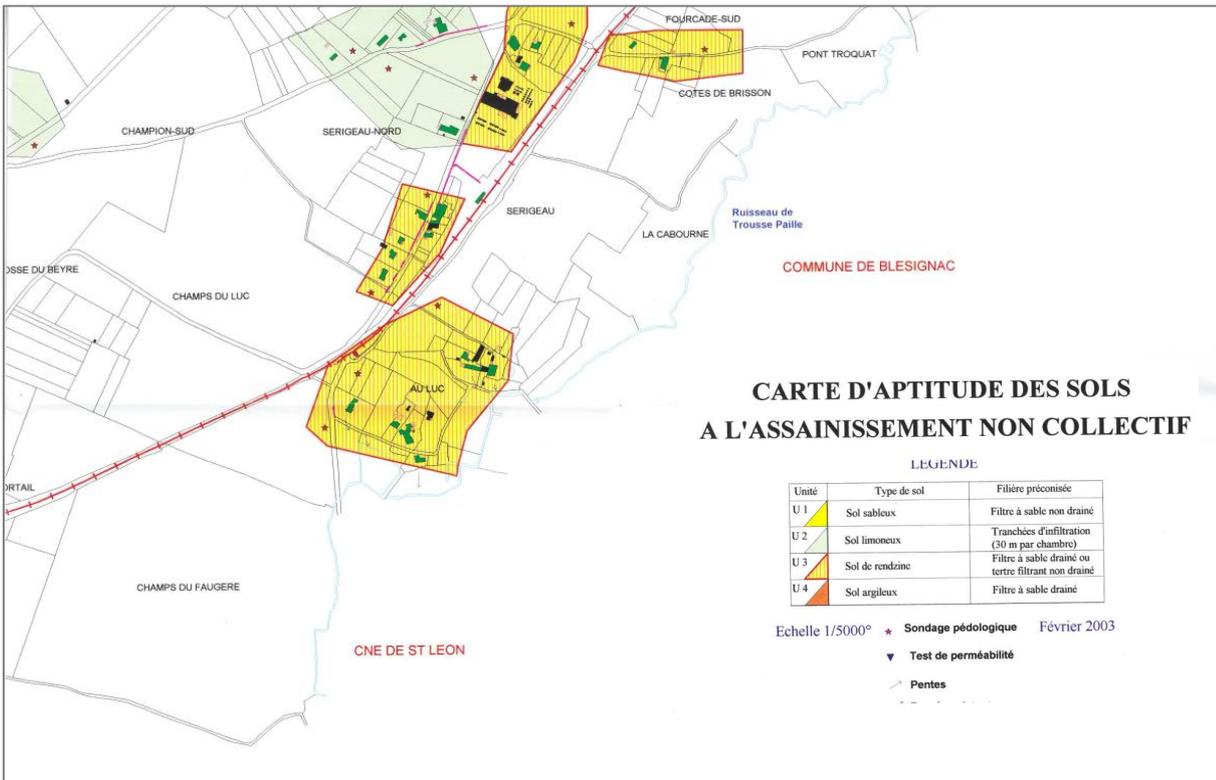
**Le PLU d'Espiet promeut un développement démographique maîtrisé, et organise de façon rationnelle les zones à urbaniser, notamment d'un point de vue temporel (développement phasé, y compris sur la zone 1AUa). Le SIAEPA de la Région d'Arveyres met en œuvre un programme d'actions et de travaux visant à la reconquête quantitative de la ressource, en travaillant notamment sur l'optimisation des réseaux de distribution (objectif : diminuer les pertes).**

**Au regard de ces éléments, les incidences potentielles attendues sur la ressource en eau potable liées à la mise en œuvre du PLU d'Espiet sont évaluées comme moyennes.**

**Extraits cartographiques de la carte d'aptitude des sols sur la commune d'Espiet**

Les extraits cartographiques suivants sont issus des documents papier transmis par la commune d'Espiet.





**Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui seront maîtrisées**

Les zones AU, ainsi que les espaces libres potentiellement mobilisables dans les zones urbaines, sont à distance des cours d'eau, ces derniers évoluant au sein de vallées plutôt encaissées et surmontées d'un couvert boisé. Les pressions, et *in fine* les incidences que pourrait générer le PLU, sont donc plutôt indirectes.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLU d'Espiet propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropiques sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Une ouverture à l'urbanisation très contenue : rappelons que les zones AU représentent 2,81 (dont 0,85 ha en réserve foncière).
- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales, qui doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Il s'agit donc de gérer les eaux pluviales « à la source ». Plus spécifiquement sur les zones 1AU et UB (qui concentre l'essentiel du potentiel de densification), le règlement demande que :
  - Pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules, un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur soit installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.
  - Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places comprennent un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.
- La préservation de zones à dominante humide potentielles (données EPIDOR), situées au niveau des vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne : en apposant un zonage Np/Ap sur ces secteurs mis en évidence par l'EPTB, le PLU d'Espiet maintient leur capacité d'épuration des eaux et leur rôle dans la préservation de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment, d'autant plus que les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits (ce qui contribue à la conservation des sols).
- Le maintien d'un recul de constructibilité de 20 m minimum depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux, demandé dans le règlement écrit ;
- Le maintien en zone agricole et naturelle de 629 ha, soit environ 92,7% de la superficie communale, dont 227,5 ha en Np/Ap.
- La préservation et/ou la création d'espaces végétalisés sur les 3 sites couverts par une OAP, contribuant ainsi à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols, et plus largement à accorder une meilleure place au végétal et à la biodiversité sur les différents sites ;
- L'application de règles édictées dans le règlement concernant l'emprise au sol (sur les zones 1AU, l'emprise au sol est limitée à 60%) ou encore les taux d'espace en pleine terre et le traitement des espaces libres de construction.

## b) Incidences positives

### Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants

Le PLU d'Espiet propose un accroissement démographique maîtrisé et qui aura pour corollaire un développement urbain au sein du tissu bâti existant et/ou en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

### Un PLU qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLU demande à travers son règlement l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale dans les zones UB et AU. Celui-ci doit dans ce cas être enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage. A travers cette mesure, il

s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

### **Un PLU qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défectueux**

Concernant l'assainissement individuel, l'état initial de l'environnement indique un taux de conformité haut sur le SIAEPA de la Région d'Arveyres : 79,4% en 2019. De plus, celui-ci est en progression constante depuis ces 10 dernières années.

Le PLU, en sa qualité de document d'urbanisme, ne constitue pas un levier fort pour influencer notablement sur la mise en conformité des installations autonomes défectueuses (liée à l'activité des SPANC). Toutefois, afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses, le règlement du PLU d'Espiet édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Il s'agit-là d'une mesure bénéfique pour l'environnement car en agissant sur la résorption des équipements autonomes identifiés comme non conformes (« points noirs » notamment), cela contribuera progressivement à diminuer les pressions d'origine domestique sur les milieux récepteurs, et *in fine*, sur la biodiversité qui leur est associée.

### **Un PLU qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier fort de l'objectif préservation de la qualité des eaux superficielles**

La préservation des zones potentiellement humides, le recul le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de 227 ha d'espaces agricoles et naturels en zone Ap/Np (au sein desquels les exhaussements et affouillements de sol sont interdits) et de 43 ha en zone N non indicé, une surface couverte par l'outil Espace Boisé Classé de 72,42 ha (soit une augmentation de 83% par rapport au PLU en vigueur)... constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire et œuvrer à la préservation de la qualité des eaux superficielles.

Par ces choix, le PLU d'Espiet considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour participer à la politique générale de lutte contre les pollutions diffuses. En maintenant les motifs naturels qui contribuent à limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau, notamment au travers de son zonage et son règlement, le PLU acte la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé, et conforte son rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.

## **4.5. LES RISQUES NATURELS**

### **a) Incidences négatives et mesures associées**

#### **Ruissellements : une augmentation maîtrisée des phénomènes de ruissellements et, au final, des risques d'inondation en aval**

La commune d'Espiet est peu concernée par les risques naturels liés aux inondations par débordement de cours d'eau, celles-ci étant assez localisées.

La mise en œuvre du PLU d'Espiet va entraîner l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis, et générer ainsi le besoin de gérer des eaux pluviales qui, normalement, ont vocation à s'infiltrer naturellement dans le sol et/ou à ruisseler.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du plan pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'augmentation des ruissellements pluviaux, avec des impacts sur les cours d'eau du Canaudonne et du ruisseau de Camiac en termes de débit notamment. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés, avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau, et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation, notamment en aval de ces derniers.

C'est pourquoi le PLU promeut un développement urbain raisonné à l'échelle du territoire, ce qui permet de limiter les effets négatifs que génère l'imperméabilisation des sols.

Outre la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales (cf. « l'eau en tant que milieu »), le PLU contribue à limiter l'exposition potentielle des personnes et des biens en maintenant les formations boisées, des zones à dominante humide... dans les vallées principales. Ainsi, il concourt à conforter leur rôle dans la maîtrise des phénomènes d'inondation. Leur pérennité à long terme dans le cadre de la mise en œuvre du PLU est notamment assurée par la mobilisation d'outils tels que l'EBC (privilégié au niveau des vallées) ou encore les articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plutôt mobilisés sur le plateau espîétais).

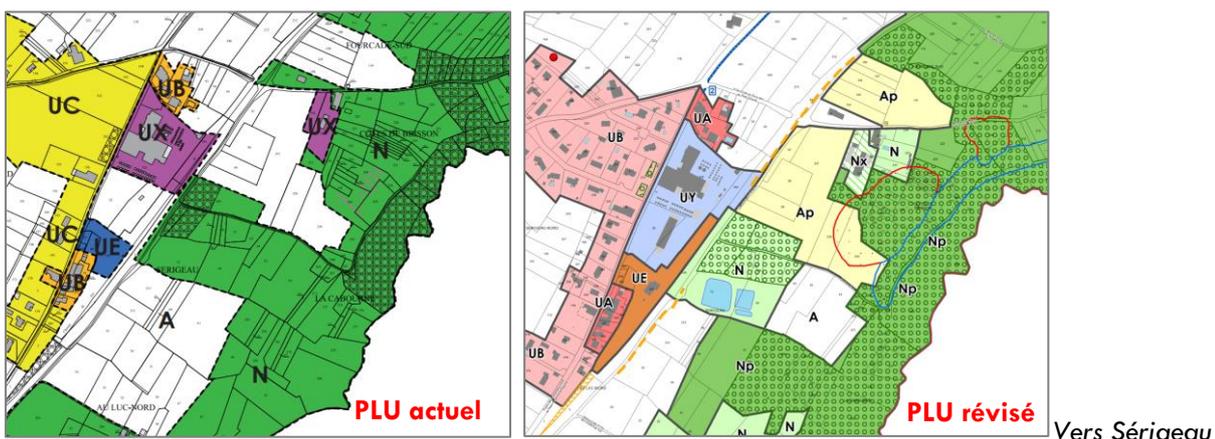
Notons que la cartographie des chemins de l'eau établie par EPIDOR, avec toutes les limites d'interprétation fixées par l'EPTB eu égard à la méthodologie utilisée<sup>1</sup>, a été croisée avec le projet de zonage du PLU. Il ressort les points suivants :

- Aucune zone à urbaniser (1AU et 2AU) ne se situe dans l'emprise du chemin de l'eau ;
- Globalement, les emprises du chemin de l'eau sont couvertes par un zonage N/Np et A/Ap ;
- Seuls quelques secteurs déjà urbanisés sont potentiellement compris dans l'enveloppe du chemin de l'eau sur Sérigeau et Merlet (situés en zone U) et Grangeotte et Canère (zone N). Tous sont situés à l'Est de la commune d'Espiet, vers la vallée du Canaudonne. Si la cartographie des « chemins de l'eau » d'EPIDOR est à considérer avec beaucoup de précaution, il n'en demeure pas moins important de faire du contexte environnemental local un élément à part entière de la capacité du territoire à réduire sa possible vulnérabilité sur ce secteur de la commune.

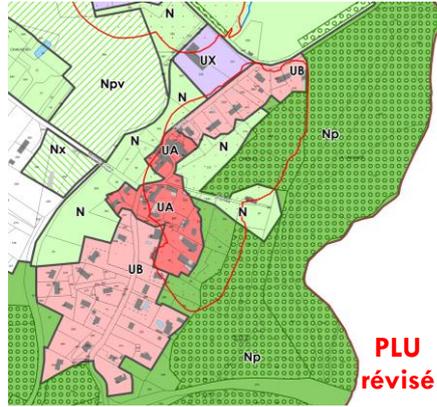
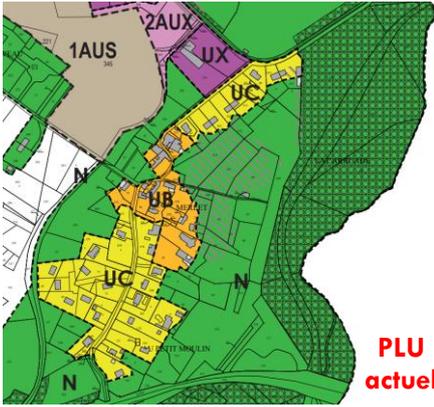
Afin de réduire le niveau d'exposition *potentielle* à l'aléa à l'échelle locale, les boisements situés au niveau de la vallée du Canaudonne bénéficient d'un zonage Np et d'un classement au titre des EBC. L'emprise EBC est largement étendue sur les secteurs de Sérigeau, Merlet et Canère.

Concernant Grangotte, le hameau est situé en limite avec la commune de Dagnac et les boisements sont implantés sur cette dernière. Toutefois, Grangeotte est localisé en amont d'un versant de vallée de pente assez prononcée. Les milieux environnants situés au niveau de la vallée sur le territoire espîétais, sont couverts par un zonage Np et l'outil EBC (soit en amont et en aval de Grangeotte, selon l'axe valléen). De plus, le hameau est situé en zone N du projet de PLU révisé (zone UB dans le PLU en vigueur), sans capacité aucune de densification, et en zone rouge du PPR<sub>MT</sub> (contrainte réglementaire très forte). La mise en œuvre du PLU d'Espiet ne sera donc pas de nature à accroître l'exposition des personnes et des biens.

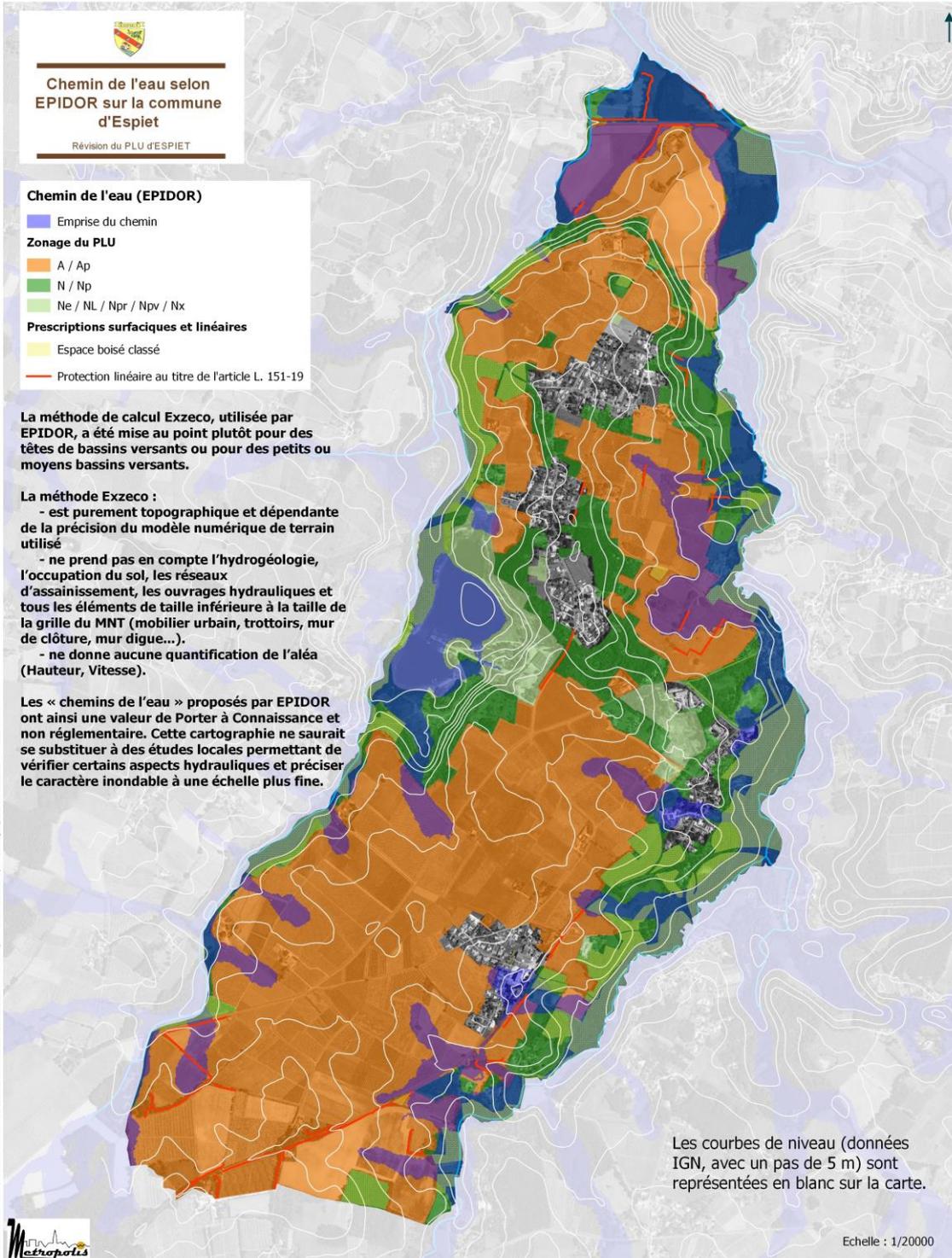
Notons également que des haies situées dans l'emprise des « chemins de l'eau » sont également couvertes par un zonage plus protecteur, de type L.151-19 CU, afin de maintenir leur rôle dans la maîtrise des flux hydrauliques superficiels.



<sup>1</sup> Il est important de rappeler que la méthode Exzeco utilisée pour préfigurer les chemins de l'eau est purement topographique. De plus, et entre autres, elle ne prend pas en compte l'hydrogéologie, ni l'occupation du sol, et ne donne aucune quantification de l'aléa (hauteur, vitesse). Cette cartographie constitue un porter à connaissance et n'a aucune valeur réglementaire.



Vers Merlet



## Une exposition au phénomène de remontée de nappe limitée à quelques secteurs

Les secteurs potentiellement plus exposés au phénomène se situent sur les franges de la commune d'Espiet.

Dans le cadre du projet de PLU, aucune zone AU ne se situe dans un secteur potentiellement sujet aux remontées de nappes, selon les données mises à disposition par le BRGM, et avec toutes les limites d'interprétation liées à l'exercice.

Seul le hameau de Grangeotte est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave, selon les données du BRGM. Comme nous l'avons vu précédemment, le hameau de Grangeotte est situé en zone N dans le projet de PLU révisé (zone UB dans le PLU en vigueur), sans capacité aucune de densification, et en zone rouge du PPRMT (contrainte réglementaire très forte). La mise en œuvre du PLU d'Espiet ne sera donc pas de nature à accroître l'exposition des personnes et des biens à cet aléa potentiel.



Aléa remontée de nappe sur Grangeotte

## Un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

L'intégralité de la commune d'Espiet est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2<sup>ème</sup> génération).

Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives permettent de diminuer le niveau de vulnérabilité des bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

En revanche, le PLU d'Espiet permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans l'introduction de chaque zone du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa. Les OAP précisent également ce point.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.

## Une vulnérabilité face au risque lié aux feux de forêt (et plus largement aux incendies) maîtrisée

Concernant le risque feux de forêt, la commune d'Espiet n'est pas identifiée comme une commune présentant un risque majeur « feux de forêt » dans le DDRM de Gironde.

Comme indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement, les données transmises par le SDIS 33 concernant le caractère disponible des hydrants (ou Point Eau Incendie, dit PEI) répertoriés sur le territoire communal indiquent une bonne défense en cas d'incendie. Il convient de noter le besoin de poursuivre la sécurisation sur le secteur de Sérigeau.

Ces données ont été croisées avec les zones AU définies dans le PLU (rappelons que la zone 1AU « Gueynotte » jouxte des massifs boisés). Il est ainsi mis en évidence que :

- les zones 1AU sont situées à proximité d'un PEI « disponible » ;

- la zone 2AU au Nord doit être sécurisée, le site ne bénéficiant pas d'un PLU proche, selon le SDIS 33.

Dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, celui-ci pose aujourd'hui comme préalable à toute ouverture à l'urbanisation le principe suivant : pouvoir accéder à un Point d'Eau Incendie identifié comme « disponible » par le SDIS 33. Cette mesure est indiquée au sein de chaque OAP. Il s'agit-là de s'assurer qu'en cas d'incendie, la défense du site est possible, et qu'en cas d'un départ de feu sur le site, la défense des espaces périphériques est également possible.

Notons que le règlement impose également des mesures en termes d'accessibilité pour le SDIS. A titre d'exemple, pour la zone 1AU, le règlement édicte notamment les principes suivants :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, le PLU porte une attention particulière sur certains dispositifs (haies, clôtures, installations provisoires) en interdisant l'usage de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, dans les zones UB et AU (qui vont porter l'essentiel du développement urbain et qui peuvent jouxter des boisements) et dans la zone N.

### **Risque lié aux mouvements de terrain : un PPR<sub>MT</sub> qui contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens**

La commune est soumise au PPR<sub>MT</sub> d'Espiet, approuvé le 10/08/2020, pour l'aléa « affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines), éboulements ou chute de pierres et de blocs, glissement de terrain. Le respect du PPR s'applique, avec un lien de conformité.

Le PLU d'Espiet prend en compte ce risque dans la conception du projet de développement urbain. Bien que le règlement du PPR<sub>MT</sub> autorise en zone bleue les constructions et aménagements sous réserve de ne pas aggraver le risque (et sous conditions listées), le PLU évite tout développement de zone à urbaniser sur les secteurs concernés par l'emprise du PPR.

Afin de faciliter la bonne appréhension des différentes zones du PPR<sub>MT</sub> en vigueur, leurs emprises d'application sont reportées sur le règlement graphique du projet de PLU. Un coloris différent permet de distinguer ce qui relève de la zone rouge et de la zone bleue.

Le respect des règles du PPR<sub>MT</sub> est également rappelé en introduction de chaque zone, dans le règlement écrit. Le Plan de Prévention des Risques est également en annexe du PLU.

## **b) Incidences positives**

### **Un projet qui s'inscrit dans une dynamique vertueuse de prise en compte des phénomènes d'inondation**

Plusieurs secteurs identifiés lors du diagnostic présentent un caractère inondable (constaté lors du diagnostic). Il s'agit :

- du secteur de Lestrille, lié au débordement du Canaudonne,
- et du secteur de Côte de Brisson/Petit Moulin, en limite communale avec Blésignac, qui semble également sensible au débordement du Trousse-Paille (amont du Canaudonne).

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs se voient couverts par un zonage Np et Ap, et sont inconstructibles, y compris pour les constructions agricoles. Il s'agit-là de ne pas accroître le niveau d'enjeu sur ces secteurs, dont

le caractère inondable est avéré.



Inondations sur Lestrille, avec franchissement de la D238 (source : METROPOLIS)



Evolution apportée par la révision du PLU d'Espiet par rapport au zonage actuellement en vigueur

 Passage de A ou N en Ap ou Np

Le maintien de vastes secteurs naturels (N/Np) et agricoles (A/Ap) sur 87,2% du territoire, au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain contenu (2,81 ha pour l'ensemble des zones AU) et regroupé autour de l'urbanisation existante, constituent des réponses importantes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (urbain comme agricole). La restitution de 22,3 ha de zones « vouées à muter » en zones agricoles et naturelles est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés.

Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLU d'Espiet adopte un positionnement volontaire en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLU conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants locaux ;
- classant près de 73 hectares d'entités boisées au titre des Espaces Boisés Classés, qui s'articulent principalement au niveau des vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne. Le PLU conforte ainsi leur capacité à maîtriser les écoulements pluviaux au niveau des bassins versants locaux, notamment sur

les secteurs de forte pente ;

- préservant du développement urbain toutes les zones prédisposées humides selon EPIDOR. Leur rôle dans la régulation des crues (entre autres) est donc reconnu et conservé durablement ;

Outre l'intérêt indéniable en termes de continuité écologique, cette conjugaison des mesures constitue également une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire (et au-delà au regard des logiques amont-aval) face au risque d'inondation. Cela est également en cohérence avec les attendus des actions de prévention et de protection contre les inondations qu'induit la compétence GEMAPI (portée depuis janvier 2020 par la CA du Libournais).

#### **Des ensembles boisés classés en EBC qui contribuent à assurer la stabilité des sols durablement**

En classant plus de 72 ha de formations boisées au titre des EBC, le PLU d'Espiet conforte le rôle de ces derniers dans la stabilisation des sols de pente et la lutte contre l'érosion des sols. Cette mesure constitue une incidence positive, d'autant plus que la révision du PLU permet un gain de 83% des surfaces couvertes en EBC par rapport au document en vigueur.

## **4.6. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

### **a) Incidences négatives et mesures associées**

Par rapport aux risques technologiques majeurs, le DDRM de Gironde indique que la commune n'est pas concernée par l'un d'entre eux. Rappelons que la canalisation de transport de gaz naturel a été mise définitivement hors service (*source : commune d'Espiet*).

La mise en œuvre du PLU d'Espiet permet un développement résidentiel. Il ne contribue pas à accueillir de nouvelles industries sur le territoire.

La commune d'Espiet répertorie une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, située sur le secteur de Sérigeau. Cette ICPE est non-SEVESO, et soumise au régime de l'enregistrement (*données : Géorisques*). Notons que la dernière inspection du site par la DDPP 33 reportée sur Géorisques, est datée du 04/11/2021.

Dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, les zones de développement urbain ont été privilégiées sur le secteur du bourg et Gombeau. Le secteur de Sérigeau au Sud, sur lequel est implanté l'ICPE, a été évité. Le tracé de l'emprise de la zone UY a été défini afin de permettre la gestion de la cave existante, sans toutefois constituer un support de développement de celle-ci.

La mise en œuvre du PLU d'Espiet ne sera donc pas de nature à générer des incidences notables par rapport aux risques technologiques.



En bleu, la zone UY

**Préconisation** : L'évaluation environnementale recommande de sortir de l'emprise UY la petite section de piste cyclable Lapébie comprise dans la zone UY (piste située en toute limite de la frange Est de cette zone).

### **b) Incidences positives**

Aucune incidence positive particulière n'est à augurer.

## 4.7. NUISANCES ET POLLUTION

### a) Incidences négatives et mesures associées

#### Une exposition très limitée aux nuisances liées à la présence de la cave d'Espiet

Au regard des informations relatives aux nuisances et pollutions recensées sur la commune (Cf. *Etat Initial de l'Environnement*), les enjeux en la matière sont là-encore, liés à la présence de la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, située sur le secteur de Sérigeau.

Comme évoqué précédemment, les zones de développement urbain ont été privilégiées sur le secteur du bourg et Gombeau. Le secteur de Sérigeau a été évité, au regard :

- de la présence de la cave coopérative : il s'agit-là de maîtriser l'exposition de nouvelles populations à des conflits d'usages potentiels ou des nuisances liées à l'activité propre au site.
- du contexte environnant, très orienté vers la viticulture : là encore, il s'agit d'éviter potentiellement des conflits d'usages ou des nuisances liés à la juxtaposition des sphères résidentielles et agricoles.

#### Des nuisances sonores accrues localement par la création de nouveaux quartiers

Concernant les nuisances sonores, le projet de PLU ne permet pas le développement de zones urbaines à proximité de la D936, identifiée comme infrastructure bruyante de catégorie 4 selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016.

En revanche, l'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée du fait du caractère habité des lieux ou en lien avec l'utilisation de véhicules motorisés supplémentaires pour les déplacements.

Il est difficile de quantifier les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés. Néanmoins, le PLU adopte notamment plusieurs mesures concernant le site de La Gueynotte, qui préfigure le développement urbain à court terme, afin de maîtriser les futures émissions sonores :

- Une création potentielle de logements qui est mesurée (13 à 15 logements), et donc un accueil de population associé qui sera contenu, et également phasée dans le temps (zone 1AUa1 et 1AUa2) ;
- Un choix d'implantation qui privilégie la proximité des équipements et services, notamment scolaires : l'école d'Espiet est en effet situé à moins de 200 mètres de la zone 1AUa globale ;
- La volonté de créer du maillage viaire, dont une voie douce propice aux déplacements piétons (notamment en direction de l'école) ;
- La proximité des transports en commun (arrêt près de la mairie) ;
- La conservation d'un cadre environnant boisé, et mise en œuvre d'un parti d'aménager qui accorde une place certaine au végétal (zone Npr, espace libre de construction et en pleine terre...), qui sont des facteurs contribuant à l'atténuation des nuisances sonores qui pourraient être perçues par les riverains.

Par ces choix, le PLU d'Espiet permet de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, notamment lors des déplacements courts vers le centre-bourg (accès aux services et équipements de proximité). Le choix d'une urbanisation à proximité des services et des équipements, concourt ainsi à limiter les déplacements véhiculés et donc les nuisances sonores associées.

Concernant le site du Vieux Gombaud (1AUh), les nuisances sonores générés par les déplacements seront potentiellement moindres. Rappelons en effet que celui-ci :

- Est dédié à l'hébergement d'un public spécifique (hébergement de personnes autistes) : les déplacements liés à l'activité du site seront certainement plus faibles en termes d'émissions sonores que sur la zone 1AUa (avec un accueil résidentiel classique, et des besoins en mobilité associés) car certainement moins nombreux ;
- Seuls 10 hébergements environ seront créés. L'OAP précise d'ailleurs que ce site ne pourra être urbanisé que dans le cadre de ce projet.

## Une juxtaposition avec des zones agricoles que le PLU accompagne

Le développement urbain qu'organise le PLU d'Espiet va aboutir à la juxtaposition de futures zones bâties avec des espaces agricoles, et notamment viticole, ce qui potentiellement peut engendrer des conflits d'usages (liés aux nuisances sonores, à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques...).

Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles, le PLU d'Espiet édicte un parti d'aménager adapté, visant à permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et urbaines à venir :

- L'OAP « Vieux Gombaud » (1AUh) demande la création d'un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être réalisée en mitoyenneté des espaces agricoles (viticole). Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges. Il s'agit également d'un parti d'aménager qui a pris corps dans le travail préalable réalisé sur le site de « Gombaud Nord » (2AU soumise à révision).
- Le règlement de la zone 1AU édicte la règle suivante : « Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole ».

## Déchets : une augmentation attendue de la production de déchets à gérer

L'augmentation de la population va nécessairement entraîner une augmentation des quantités de déchets à collecter et traiter, notamment ceux de type déchets ménagers et assimilés. Ceux-ci sont gérés par le SEMOCTOM.

Sur la base des chiffres de collecte de 2020 relevés, un habitant résidant sur une commune du SEMOCTOM (hors commune soumise à la redevance incitative) produit 224 kg d'ordures ménagères résiduelles par an.

Le PLU d'Espiet, par le développement démographique qu'il promeut, va induire un accroissement de population de l'ordre de +100 habitants environ à l'horizon 2032.

Sur la base de la production de déchets constatée en 2020, et avec toutes les limites liées à ce type d'exercice, il peut être auguré une production de déchets supplémentaires qui sera à gérer d'environ 22,4 tonnes par an (déchets de type OMR), à terme. Notons que ce chiffre est établi sur la base d'un ratio par habitant constant.

## b) Incidences positives

### Un PLU qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

La révision du PLU d'Espiet permet de prendre en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifesterait une réaction avec peu de pollen.

A cet effet, le PLU amorce une prise de conscience concernant cette problématique, à travers la mise en compatibilité de son plan :

- *via les OAP* : une attention particulière doit être requise quant au caractère allergène de certaines espèces. Il s'agit notamment d'éviter la concentration d'essences au fort potentiel allergisant (capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population), notamment en variant les espèces.
- *via les annexes du rapport de présentation* : la révision du PLU d'Espiet a pour corollaire l'introduction d'une annexe qui présente un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux, réalisé à partir des éléments mis à disposition par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces éléments pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extrait de la nouvelle annexe du PLU d'Espiet

Le PLU d'Espiet crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

## 4.8. ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

### a) Incidences négatives et mesures associées

**Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre**

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES, liées principalement à l'accueil de nouvelles populations, et *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie...).

Combinée avec le renouvellement du parc existant (y compris des logements vacants), l'évolution attendue de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLU d'Espiet s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité rurale du territoire ne saurait réduire fortement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les bassins d'emploi), cette évolution sera atténuée par :

- Un accueil de la population qui s'effectuera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité des secteurs bâtis existants pour les zones en extension. En organisant un habitat regroupé, le PLU limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emplois ou de chalandises.
- La création d'une zone 1AUa au niveau de La Gueynotte, qui illustre la volonté du PLU d'Espiet à promouvoir un développement urbain à court terme à proximité des services et équipements, dont l'école élémentaire, située à moins de 200 mètres du site de La Gueynotte. Conjointement, l'OAP établie sur le site définit un parti d'aménager qui favorise la connexion viaire (création d'un maillage). Cela contribue à une meilleure perméabilité urbaine entre le bourg existant et le nouveau secteur de La Gueynotte, d'autant plus que l'OAP demande la création d'une voie douce qui facilitera le partage de l'espace public.
- La proximité des arrêts de bus, permettant d'accéder au transport collectif et/ou scolaire :
  - Moins de 200 m de l'arrêt « Mairie » pour le site de la Gueynotte (1AUa) ;
  - Moins de 200 m des arrêts « La Borie » et « Gombaud » pour le site de Gombaud Nord (2AU) ;
  - Moins de 350 m de l'arrêt « La Borie » pour le site de Vieux Gombaud (1AUh).



Localisation de l'arrêt de bus « Mairie » à Espiet, à proximité du stade, de l'école élémentaire... et de l'OAP « La Gueynotte »



Localisation des arrêts de bus « La Borie » et « Gombaudo » à Espiet

## b) Incidences positives

### Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants et GES

L'organisation du développement urbain promue par la commune d'Espiet, tournée vers la concentration de l'urbanisation sur les secteurs du bourg (La Gueynotte, Gombaudo), va contribuer à rationaliser les déplacements, notamment ceux de courte distance. Au final, il s'agit-là de permettre une meilleure prise en compte environnementale et sociale de la **problématique** des déplacements, principalement ceux du « quotidien » (accès à l'école, aux services de proximité...). Notons qu'une attention particulière a été portée sur la proximité avec les arrêts de bus.

### La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLU d'Espiet vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces forestiers, et sur le maintien de vastes entités agricoles et naturelles.

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols.

En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol. Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont<sup>2</sup> :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLU d'Espiet maintient de façon durable 227 ha des zones naturelles et agricoles, via un zonage strict de type

<sup>2</sup> INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

Np et Ap. Auxquels se rajoutent les espaces couverts par un zonage N et A (non indices), portant les zones naturelles et agricoles qui vont conserver leur vocation, à plus de 590 ha (soit plus de 87% de la superficie du territoire communal).

De plus, bien que la mise en œuvre du PLU ait pour corollaire une consommation d'espace en extension de 2,8 ha (ensemble des zones AU), il restitue toutefois en zone agricole et naturelle plus de 22 ha. Le bilan est donc en faveur de la révision du plan.

**Le PLU d'Espiet œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses espaces forestiers et agricoles.**

## 5. FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

### 5.1. PREAMBULE

Dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les zones ouvertes à l'urbanisation, soit les zones 1AU et 2AU. Les zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées notamment à proposer des mesures visant à une meilleure intégration environnementale et paysagère, ainsi que des prescriptions programmatiques.

La zone 2AU constitue une réserve foncière, et son devenir est donc incertain. Son ouverture à l'urbanisation sera associée à une **procédure de révision**.

Au regard des dispositions réglementaires applicables en mars 2022, son ouverture à l'urbanisation, si elle est confirmée, aura pour corollaire une procédure d'examen au cas par cas qui statuera sur le besoin, ou non, de procéder à une évaluation environnementale.

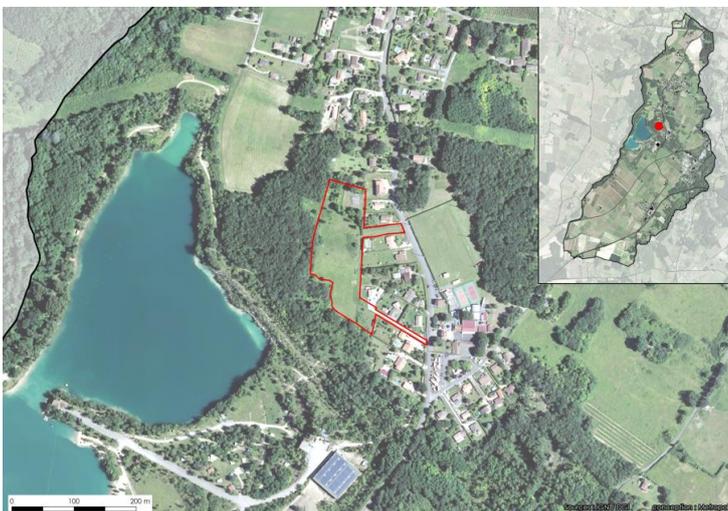
Afin de disposer d'un état initial suffisamment fin sur le plan écologique, une analyse des sensibilités écologiques observées a été réalisée via un passage *in situ* début septembre 2021 par un bureau d'études spécialisé en écologie (Eliomys), sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.

### 5.2. ANALYSE DU SITE « LA GUEYNOTTE » (1AUA)

#### Contexte

Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'un secteur positionné entre une première ligne d'urbanisation implantée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et un espace boisé.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d'une centralité urbaine plus forte à l'échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d'économiser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.



Ce secteur bénéficie d'accès possibles, mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu complémentaire important du site.

Le nombre attendu cumulé de logements est de 13 à 15.

Superficie globale de l'OAP : 17 126 m<sup>2</sup>

Emprise au sol 1AUA = 60% maximum  
Espace non bâti = 30% minimum, dont au moins  
50% en pleine terre

## **Photographies du site**



Clichés photographiques réalisés in situ le 2 juillet 2021 (METROPOLIS)



## **D'un point de vue environnemental**

Le tableau suivant dresse la synthèse de l'état initial de l'environnement au niveau du secteur de La Gueynotte.

### **Contexte écologique et paysager**

Le site, situé au contact de l'urbanisation existante, n'intersecte :

- aucun zonage d'inventaire du patrimoine naturel
- aucun zonage réglementaire du patrimoine naturel
- aucun zonage réglementaire du patrimoine paysager
- aucune zone prédisposée humide selon les données mises à disposition par EPIDOR
- aucun élément identifié en qualité de réservoir de biodiversité ou corridor écologique de la Trame Verte et Bleue

Aucun cours d'eau permanent ou temporaire n'est situé à proximité du site.

Consultation du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique : aucune espèce patrimoniale observée sur le site, d'après les éléments transmis à partir de leur base de données.

### Relevé écologique sur le site

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys ont mis en évidence les points suivants :

#### – Du point de vue de la flore et des habitats naturels :

Le cortège observé se compose en majorité d'espèces banales typiques des espaces cultivés et/ou remaniés des milieux calcaires aquitains.

Sur ce secteur une partie de la végétation héberge un cortège typique de pelouse sèche mésophile (Mesobromion). Il est toutefois en mauvais état de conservation. Un peuplement abondant d'Origan (*Origanum vulgare*) a été observé, ainsi que des espèces typiques de pelouse sèche.

La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.

Aucune potentialité de présence de zone humide n'a été identifiée.

➡ Le niveau d'enjeu sur la flore pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

#### – Du point de vue de la faune :

Concernant l'avifaune, les espèces contactées sont communes en Gironde. Le site de La Gueynotte est utilisé comme espace d'alimentation par les espèces forestières du massif voisin. Le site ne présente pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.

➡ Le niveau d'enjeu sur l'avifaune pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les insectes, le site abrite un important peuplement d'Origan, qui est la principale plante-hôte de l'Azuré du serpolet (*Phengaris arion*). L'Azuré du serpolet est potentiellement présent sur le site, au regard de la présence de cet habitat. A noter également la présence de l'Azuré bleu-Céleste (*Lysandra bellargus*), papillon typique de ces milieux thermophiles.

➡ Le niveau d'enjeu sur les insectes pour le site de La Gueynotte est évalué comme « moyen » par le bureau d'étude Eliomys.



Pelouse sèche mésophile favorable à l'Azuré du serpolet (photo : Y. BERNARD / ELIOMYS) / En orange, zone d'emprise du secteur favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet (source : ELIOMYS).

Concernant les reptiles, on note la présence régulière du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) au niveau des lisières de chaque parcelle. La Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) est probablement présente au niveau des lisières. Ces deux espèces communes en Gironde bénéficient d'un statut de protection (article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007).

➡ Le niveau d'enjeu sur les reptiles pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les mammifères, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europæus*) est ~~potentiellement présent en phase~~ alimentaire (statut de protection au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007). Ce site est également utilisé potentiellement comme zone de transit ou d'alimentation par les chauves-souris, surtout au niveau de la lisière forestière.

➡ Le niveau d'enjeu sur les mammifères pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Aucune zone humide stagnante ou courante n'étant présente, le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques individus en déplacement.

#### Contexte risques et nuisances

Le site est localisé :

- hors emprise du PPRMT en vigueur
- hors emprise des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes selon les données mises à disposition par le BRGM
- hors emprise des secteurs identifiés comme inondables lors du diagnostic (par débordement de cours d'eau), ni du « chemin de l'eau » selon les données d'EPIDOR
- à distance de la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, identifiée au titre des ICPE
- hors emprise des secteurs affectées par le bruit et liés à l'application du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde en vigueur
- **en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles**, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération)

#### Réseaux

Le site est relié au réseau de distribution d'eau potable.

Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les ERU seront gérés par des dispositifs autonomes répondant aux normes applicables. Selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, le site est localisé sur un secteur présentant un sol de rendzine : la filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou terre filtrant non drainé.

Le site est situé à proximité des PEI n°2 et n°11 selon les données du SDIS 33 : ces points d'eau sont indiqués comme étant disponibles pour la défense incendie.

#### Quelles incidences notables sont potentiellement attendues en l'absence de mesures ?

Sans mesures adaptées, l'urbanisation du site pourrait générer la destruction complète des milieux calcicoles favorables à la reproduction de l'Azuré du Serpolet (site potentiel de reproduction). Les pressions exercées sur les milieux forestiers adjacents pourraient également être fortes, par une juxtaposition directe et sans transition entre la forêt et l'urbanisation.

#### Mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU d'Espiet

Tout d'abord, le tracé de l'emprise de la zone vouée à muter a été préalablement adapté afin de tenir compte de la proximité d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée. Le réservoir de biodiversité est donc évité en intégralité et se voit doté d'un zonage Np qui permettra son maintien sur le long terme.

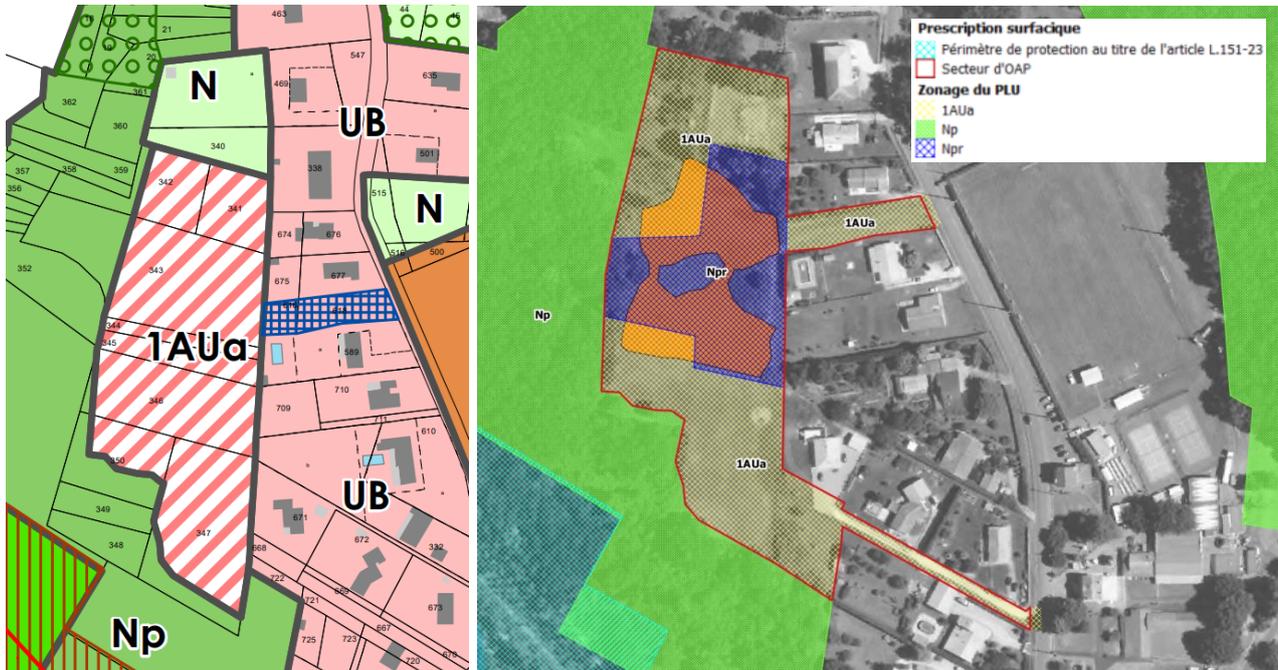
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys durant la deuxième partie de l'été 2021 ont montré l'existence sectorisée d'habitats favorables à la reproduction de l'Azuré du serpolet (Origan recensé en abondance). Si la présence du papillon sur le site est potentielle, sa présence sur la commune est quant à elle avérée. Le secteur favorable à la reproduction du papillon sur le site de La Gueynotte a été géoréférencé par Eliomys (voir cartographie sur la page précédente). Son état de conservation est toutefois mauvais.

Dans le cadre de l'aménagement de La Gueynotte, l'évitement complet du secteur à Origan ne peut être mené de par sa position centrale dans le site. Et comme le montre la partie exposant la justification des choix, il n'existe pas d'autre alternative sur la commune d'Espiet pour proposer un développement urbain permettant de satisfaire aux besoins en logements, tout en répondant aux prescriptions du SCOT du Grand Libournais et au besoin de proximité avec les équipements (notamment l'école) et l'accès au transport collectif. Pour rappel, la production

attendue de logement associée au seul « point mort » est de 15 logements, son la production escomptée sur l'ensemble de la zone 1AUa (1AUa1 et 1AUa2).

Dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, des mesures ont été adoptées afin de réduire le niveau des incidences sur l'Azuré du serpolet.

Tout d'abord, l'emprise globale de la zone 1AUa a été retravaillée afin de réduire celle-ci et préserver autant que possible les habitats favorables à la reproduction du papillon de l'urbanisation du site (impact permanent). Les secteurs préservés de l'urbanisation sont classés dans un sous-secteur spécifique : Npr. Cet outil réglementaire vise à assurer le maintien des habitats à Origan dans le cadre de l'opération d'aménagement.



A gauche : projet de PLU tel qu'il figurait en juillet 2021 / A droite : projet de PLU tel que proposé fin 2021 (en orange : la zone propice à la reproduction de l'Azuré du serpolet, identifiée par Eliomys)

La réduction de l'emprise de la zone 1AUa permet ainsi d'éviter l'urbanisation de 3 022 m<sup>2</sup> d'habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du serpolet, soit 74% de la zone à enjeu identifiée par Eliomys. Toutefois, sont impactés 1 043 m<sup>2</sup> d'habitat, répartis en 2 secteurs (nord et sud), correspondant aux zones de chevauchement entre la zone globale 1AUa (en jaune sur la carte ci-dessus) et le secteur à enjeu (en orange sur la carte ci-dessus). La surface brute impactée au Nord (= chevauchement avec la zone 1AUa1) est de 646 m<sup>2</sup> et de 397 m<sup>2</sup> au Sud (= chevauchement avec la zone 1AUa2).

Par ailleurs, l'OAP édicte les orientations d'aménagement suivantes concernant la zone Npr :

- Pour relier les deux secteurs 1AUa et permettre la constitution d'un maillage viaire, une voie de desserte interne est nécessaire. L'OAP permet uniquement la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie, en recherchant une conception de moindre impact écologique (c'est-à-dire privilégiant une emprise de voirie hors des secteurs à enjeu). L'impact lié à la création de la voirie (8 m d'emprise) sur la zone d'enjeu écologique identifiée par Eliomys, est estimée à environ 662 m<sup>2</sup>.
- Lors de la phase de travaux, il est attendu le stockage des terres qui seront excavées de la zone à enjeu sur le secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts. Il s'agit ici de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers. L'OAP préconise également la gestion douce des espaces verts, notamment la fauche tardive, afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec de l'Origan.
- L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive).

Outre ces mesures demandées dans l'OAP « La Gueynotte », un site de compensation des atteintes à l'Azuré du serpolet est également inscrit dans le PLU d'Espiet. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de mesures compensatoires, si le site est effectivement urbanisé. Il s'agit du secteur bénéficiant d'une prescription surfacique de type L.151-23 du Code de l'Urbanisme, vers Cournelon. Le besoin de compensation concernant l'urbanisation du site La Gueynotte est évalué à 3410 m<sup>2</sup>, du fait d'un impact cumulé de 1 705 m<sup>2</sup> sur l'habitat de reproduction de l'Azuré du Serpolet (ratio de compensation : 2).

Afin de permettre une meilleure intégration des enjeux liés à la biodiversité locale, l'OAP propose également les mesures de réduction et d'accompagnement suivantes :

- Le maintien d'une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée), d'une épaisseur de 5 m minimum aux abords de l'ensemble boisé adjacent : il s'agit ici de réduire la pression d'origine anthropique sur la lisière forestière, favorable à l'expression de la biodiversité locale (notamment le déplacement des chiroptères, ou encore l'accueil du Lézard des murailles ou de la Couleuvre Verte et Jaune).
- La préservation des arbres de hautes tiges existants sur le site, situés en limite avec la zone N et à l'Est du site (à l'interface avec la zone UB) ;
- La plantation d'arbres de haute tige et de haies, à l'interface de la zone Npr/1AUa1-1AUa2 et en accompagnement de la voirie : l'OAP permet de conforter la place du végétal au sein de l'opération d'aménagement et permet d'offrir des micro-habitats pour la faune locale. Le parti d'aménager esquisse ainsi une trame verte à l'échelle de ce nouvel ensemble urbain et concourt à la circulation de la petite faune inféodée aux milieux urbanisés.
- Par rapport aux futures plantations, une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, l'OAP invite à se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.
- L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.
- Afin de mieux intégrer les enjeux de préservation de la faune nocturne (chauves-souris notamment), des mesures plus spécifiques sont proposées :
  - Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.
  - Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

Afin de créer des conditions favorables à l'établissement d'un cadre de vie « urbain » plus qualitatif pour les futurs habitants, et faire également de l'ensemble de la zone Npr un espace partagé (mais qui tienne compte de la singularité de certains milieux), l'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :

- Le secteur Npr devra constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.
- Les autres espaces constitutifs du secteur Npr (hors zone à enjeu écologique), pourront faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.
- Concernant les plantations d'arbres et de haies, il est attendu une attention forte sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant : il s'agit d'une mesure contribuant à une meilleure prise en compte de l'impact de la libération des pollens dans l'air ambiant sur la future population résidente (d'autant plus que le changement climatique a pour corollaire des saisons polliniques plus précoces et plus longues).

- Au-delà de la plantation d'arbres de haute tige, l'OAP invite à ce que les voies de desserte principales soient accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.

L'OAP propose également des mesures afin de réduire les risques induits, liés à l'urbanisation du site de La Gueynotte :

- Conjointement à l'application du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP demande que la liaison douce soit perméable et que les aires de stationnement non couvertes puissent permettre l'infiltration des eaux pluviales. Par cet ensemble de mesures, le PLU concourt à la maîtrise des ruissellements urbains et à leurs incidences à l'aval (que ce soit en termes d'inondation ou encore de dégradation de la qualité des eaux des cours d'eau).
- Par rapport au risque incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS. L'OAP demande également que soit évitée la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable. De plus, le règlement écrit de la zone 1AU demande que les haies, clôtures, installations provisoire ne soient pas réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt. Plus largement, le règlement écrit impose un ensemble de dispositions pour permettre la défense de La Gueynotte et des milieux environnants. Il s'agit-là de s'assurer que les dispositifs de défense en cas d'incendie sont bien en capacité de défendre les personnes et les biens présents sur le site, mais aussi de limiter la propagation d'un feu vers les espaces urbains et naturels environnants.

Enfin, rappelons que l'urbanisation du site est phasée dans le temps : le secteur 1AUa2 ne pourra être urbanisé que lorsque le secteur 1AUa1 sera réalisé. Ce séquençage du développement permet ainsi de répondre aux attentes du SCOT, eu égard aux sollicitations actuelles sur la ressource en eau potable et au travail mené par le SIAEPA de la Région d'Arveyres sur ce point (notamment l'optimisation des réseaux de distribution AEP).

### Préconisations associées pour la phase de travaux

Dans le cadre de cette procédure de révision du PLU d'Espiet, des préconisations en phase de chantier sont également émises :

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.
- Protection/mise en défens des milieux forestiers et de leurs abords, et des milieux calcicoles favorables à l'Azuré du Serpolet (zone Npr) ;
- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte *in situ*.
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant exploiter les boisements périphériques, et le dérangement des individus d'espèces.
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. Aucun stockage de produits, ni parcage d'engin, n'est autorisé sur la zone Npr.

### ➡ Incidences résiduelles après mesures : faibles



<b>Légende</b>		<b>VOGATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b>	<b>PRINCIPES DE PLANTATIONS</b>
Périmètre de l'OAP	Habitation	Arbres à hautes tiges existant à préserver	Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver
Bâti récente ou en cours	<b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b>	Arbres à hautes tiges à planter	
Bâti lourd	Voirie à créer	Haies à créer	
Bâti léger	largeur minimale d'emprise publique	<b>VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b>	
Parcellaire	Cheminement doux à créer		
Eau			
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23			
Espace boisé classé			

**Schéma d'aménagement proposé dans l'OAP « La Gueynotte »**

## ANALYSE DU SITE « VIEUX GOMBAUD » (1AUH)

### Contexte

Le secteur de « Vieux Gombaudo » est situé à proximité immédiate du hameau ancien.

Le site est positionné en bordure d'une voie communale d'emprise modeste, justifiant l'usage d'un sens unique. Il est constitué d'un ancien verger, ainsi que d'un foncier anciennement agricole, la plantation de vignes ayant été arrachée.

Répondant à un intérêt public d'accueil et d'hébergement d'un public spécifique (hébergement de personnes autistes), ce site n'a vocation à être urbanisé que dans le cadre de ce projet.



Le nombre attendu d'hébergements est d'environ 10.

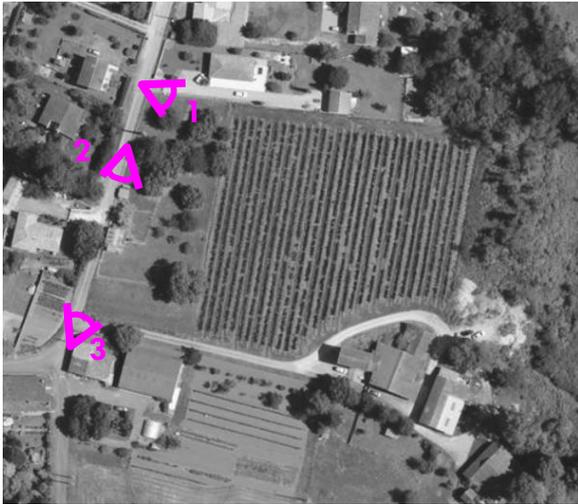
Superficie globale de l'OAP : 7 719 m<sup>2</sup>

Emprise au sol 1AUa = 60% maximum  
Espace non bâti = 30% minimum, dont au moins  
50% en pleine terre

### Photographies du site



Clichés photographiques réalisés in situ le 2 juillet 2021 (METROPOLIS)



### **D'un point de vue environnemental**

Le tableau suivant dresse la synthèse de l'état initial de l'environnement au niveau du secteur du Vieux Gombaud.

Contexte écologique et paysager
<p>Le site, situé au contact de l'urbanisation existante, n'intersecte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aucun zonage d'inventaire du patrimoine naturel</li> <li>– aucun zonage réglementaire du patrimoine naturel</li> <li>– aucun zonage réglementaire du patrimoine paysager</li> <li>– aucune zone prédisposée humide selon les données mises à disposition par EPIDOR</li> <li>– aucun élément identifié en qualité de réservoir de biodiversité ou corridor écologique de la Trame Verte et Bleue</li> </ul> <p>Aucun cours d'eau permanent ou temporaire n'est situé à proximité du site.                      Consultation du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique : aucune espèce patrimoniale observée sur le site, d'après les éléments transmis à partir de leur base de données.</p>
Relevé écologique sur le site
<p>Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys ont mis en évidence les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Du point de vue de la flore et des habitats naturels :</b></li> </ul> <p>Le cortège observé se compose en majorité d'espèces banales typiques des espaces cultivés et/ou remaniés des milieux calcaires aquitains. A noter la présence d'une vigne abandonnée.                      La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.                      Aucune potentialité de présence de zone humide n'a été identifiée.</p> <p>🔄 Le niveau d'enjeu sur la flore pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.</p>

<p><i>Vigne abandonnée sur le secteur 1AUh (photo : Y. BERNARD / ELIOMYS)</i></p>

### – Du point de vue de la faune :

Concernant l'avifaune, les espèces contactées sont communes en Gironde. Le site de Vieux Gombaud ne constitue pas des habitats importants pour ce groupe : quelques individus fréquentent ce site ponctuellement. Le site ne présente pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.

➡ Le niveau d'enjeu sur l'avifaune pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les insectes, aucun enjeu particulier n'a été détecté sur le site de Vieux Gombaud.

➡ Le niveau d'enjeu sur les insectes pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les reptiles, on note la présence régulière du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) au niveau des lisières de chaque parcelle.

➡ Le niveau d'enjeu sur les reptiles pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les mammifères, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est potentiellement présent en phase alimentaire (statut de protection au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007).

➡ Le niveau d'enjeu sur les mammifères pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Aucune zone humide stagnante ou courante n'étant présente, le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques individus en déplacement.

### Contexte risques et nuisances

Le site est localisé :

- hors emprise du PPRMT en vigueur
- hors emprise des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes selon les données mises à disposition par le BRGM
- hors emprise des secteurs identifiés comme inondables lors du diagnostic (par débordement de cours d'eau), ni du « chemin de l'eau » selon les données d'EPIDOR
- à distance de la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, identifiée au titre des ICPE
- hors emprise des secteurs affectées par le bruit et liés à l'application du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde en vigueur
- **en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles**, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération)

### Réseaux

Le site est relié au réseau de distribution d'eau potable.

Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les ERU seront gérés par des dispositifs autonomes répondant aux normes applicables. Selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, le site est localisé sur un secteur présentant un sol de rendzine : la filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou terre filtrant non drainé.

Le site est situé à proximité du PEI n°1 selon les données du SDIS 33 : ce point d'eau est indiqué comme étant disponible pour la défense incendie.

### Quelles incidences notables sont potentiellement attendues en l'absence de mesures ?

Sans mesures adaptées, l'urbanisation du site pourrait générer une juxtaposition sans transition entre les espaces agricoles et la future zone à urbaniser. C'est là l'enjeu principal sur le site.

### Mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU d'Espiet

L'objectif du PLU est ici de permettre la création d'hébergements à destination d'un public sensible (personnes autistes), en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac.

Le site est aujourd'hui occupé par une friche viticole et un jardin de particulier (ancien verger), il ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan écologique. Le bureau d'études Eliomys a indiqué d'ailleurs un niveau d'enjeu évalué comme « très faible » sur ce site.

Ce futur lieu d'hébergements va s'implanter en limite avec une zone agricole, pouvant potentiellement induire des nuisances ou des conflits d'usages, qu'il convient de considérer. A cet effet, le PLU d'Espiet, à travers l'OAP (et relayé par le règlement écrit), demande qu'un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres soit réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales, alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges. Il s'agit-là de proposer des modalités d'aménagement permettant de pacifier autant que possible la future cohabitation entre les sphères « urbaine » et « productive ».

A l'instar du site de La Gueynotte, une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et la haie, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant. Par cette mesure, le PLU d'Espiet entend favoriser la mise en place d'un aménagement paysager plus qualitatif et qui soit bénéfique à la fois pour la biodiversité locale et les futurs résidents de ces hébergements (notamment sur le plan de la santé publique).

Notons que l'OAP de Vieux Gombaud demande que les constructions s'implantent en recul de l'espace public autant que possible, afin que soit préservé le verger existant. Rappelons que le règlement de la zone 1AU précise que la conservation des plantations existantes ou le remplacement en nombre ou qualité équivalente, peut être exigée.

Concernant les risques, les mesures adoptées par le PU d'Espiet sur « Vieux Gombaud » sont similaires à celles édictées pour « La Gueynotte » (notamment eu égard à la gestion des eaux pluviales ou encore les dispositions relatives à la défense du site en cas d'incendie).

### **Préconisations associées pour la phase de travaux**

Dans le cadre de cette procédure de révision du PLU d'Espiet, des préconisations en phase de chantier sont également émises :

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

### **➡ Incidences résiduelles après mesures : faibles**



- Légende**
-  Périmètre de l'OAP
  -  Bâti lourd
  -  Bâti léger
  -  Parcelaire
  -  Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

-  Hébergement pour un public spécifique et/ou équipement public ou d'intérêt collectif

**PRINCIPES DE PLANTATIONS**

-  Arbres à hautes tiges existant à préserver autant que possible
-  Arbres à hautes tiges à planter
-  Haies à créer

**Schéma d'aménagement proposé dans l'OAP « Vieux Gombaudo »**

### 5.3. CONCERNANT LE SITE « GOMBAUD NORD » (2AU)

**Le site est aujourd'hui en zone 2AU. Il s'agit donc d'une réserve foncière. L'ouverture à l'urbanisation du site est soumise à une procédure de révision du PLU d'Espiet.**

Au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme telles que définies en mai 2022, cette procédure de révision sera associée, à minima, à une demande d'examen au cas par cas après de la DREAL de Nouvelle Aquitaine.

Une travail permettant d'ébaucher une première esquisse de ce que pourrait être l'aménagement du site, a été réalisé. Toutefois, compte tenu de son statut de réserve foncière (zone 2AU), ce travail ne prend pas corps dans une OAP qui sera opposable aux tiers, suite à l'approbation du PLU révisé d'Espiet.

#### **Contexte**

Le secteur de « Gombaud Nord » est situé le long de la RD 238 et constitue une « enclave » non cultivée, entourée au Sud et à l'Est par une urbanisation résidentielle qui s'est densifiée ces dernières années.



#### **Photographies du site**



Vues sur le site 2AU

Vues depuis la RD238 (source : Google Street View / image en date de mars 2021)

Les parties suivantes évaluent les pré-incidences potentielles liées à l'urbanisation du site, sur la base des éléments de connaissance disponibles début 2022. Si à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation du site « Gombaud Nord » est confirmée, une mise à jour des éléments présentés ci-après devra être menée, sur la base d'une actualisation des éléments constituant l'état initial du site sur le plan environnemental.

### D'un point de vue environnemental

Le tableau suivant dresse la synthèse de l'état initial de l'environnement au niveau du secteur de « Gombaud Nord ».

Contexte écologique et paysager
<p>Le site, situé au contact de l'urbanisation existante, n'intersecte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aucun zonage d'inventaire du patrimoine naturel</li> <li>– aucun zonage réglementaire du patrimoine naturel</li> <li>– aucun zonage réglementaire du patrimoine paysager</li> <li>– aucune zone prédisposée humide selon les données mises à disposition par EPIDOR</li> <li>– aucun élément identifié en qualité de réservoir de biodiversité ou corridor écologique de la Trame Verte et Bleue</li> </ul> <p>Aucun cours d'eau permanent ou temporaire n'est situé à proximité du site.</p> <p>Consultation du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique : aucune espèce patrimoniale observée sur le site, d'après les éléments transmis à partir de leur base de données.</p>
Relevé écologique sur le site
<p>Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys ont mis en évidence les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Du point de vue de la flore et des habitats naturels :</b></li> </ul> <p>Le cortège observé se compose en majorité d'espèces banales typiques des espaces cultivés et/ou remaniés des milieux calcaires aquitains.</p> <p>Sur ce secteur une partie de la végétation héberge un cortège typique de pelouse sèche mésophile (Mesobromion). Il est bon état de conservation. Un peuplement abondant d'Origan (<i>Origanum vulgare</i>) a été observé, ainsi que des espèces typiques de pelouse sèche.</p> <p>La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.</p> <p>Aucune potentialité de présence de zone humide n'a été identifiée.</p> <p>➡ Le niveau d'enjeu sur la flore pour le site de Gombaud Nord est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Du point de vue de la faune :</b></li> </ul> <p>Concernant l'avifaune, les espèces contactées sont communes en Gironde. Le site de Vieux Gombaud ne constitue pas des habitats importants pour ce groupe : quelques individus fréquentent ce site ponctuellement. Le site ne présente pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.</p> <p>➡ Le niveau d'enjeu sur l'avifaune pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.</p> <p>Concernant les insectes, le site abrite un important peuplement d'Origan, qui est la principale plante-hôte de l'Azuré du serpolet (<i>Phengaris arion</i>). L'Azuré du serpolet est potentiellement présent sur le site, au regard de la présence de cet habitat. A noter également la présence de l'Azuré bleu-Céleste (<i>Lysandra bellargus</i>), papillon typique de ces milieux thermophiles.</p> <p>➡ Le niveau d'enjeu sur les insectes pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « moyen » par le bureau d'étude Eliomys.</p> <p>➡ La surface d'habitat favorable est de 3 696 m<sup>2</sup>.</p>



Pelouse sèche mésophile favorable à l'Azuré du serpolet (photo : Y. BERNARD / ELIOMYS) / En orange, zone d'emprise du secteur favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet (source : ELIOMYS).

Concernant les reptiles, on note la présence régulière du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) au niveau des lisières de la parcelle. Cette espèce commune en Gironde bénéficie d'un statut de protection (article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007).

➡ Le niveau d'enjeu sur les reptiles pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les mammifères, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est potentiellement présent en phase alimentaire (statut de protection au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007).

➡ Le niveau d'enjeu sur les mammifères pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Aucune zone humide stagnante ou courante n'étant présente, le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques individus en déplacement.

### Contexte risques et nuisances

Le site est localisé :

- hors emprise du PPRMT en vigueur
- hors emprise des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes selon les données mises à disposition par le BRGM
- hors emprise des secteurs identifiés comme inondables lors du diagnostic (par débordement de cours d'eau), ni du « chemin de l'eau » selon les données d'EPIDOR
- à distance de la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, identifiée au titre des ICPE
- hors emprise des secteurs affectés par le bruit et liés à l'application du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde en vigueur
- **en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles**, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération)

### Réseaux

Le site est relié au réseau de distribution d'eau potable. Toutefois, les caractéristiques des canalisations existantes ne permettent pas le raccordement de la zone à urbaniser à l'heure actuelle.

Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les ERU seront gérés par des dispositifs autonomes répondant aux normes applicables. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ne couvre pas ce site. En revanche, les secteurs environnants (Gombaud, Robin, Vallée Sud) se caractérisent par un sol de rendzine, où la filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou terre filtrant non drainé. Notons également que la consultation de la carte géologique sur la commune d'Espiet met en exergue un contexte géologique assez homogène sur le territoire (colluvions) qui laisse présupposer une aptitude des sols à l'ANC allant dans le même sens.

Le site n'est pas situé à proximité d'un PEI indiqué comme étant disponible pour la défense incendie, selon le SDIS 33. L'ouverture à l'urbanisation du site devra notamment être conditionnée à la couverture par un PEI disponible.

### Quelles incidences notables sont potentiellement attendues en l'absence de mesures ?

Sans mesures adaptées, l'urbanisation du site pourrait générer la destruction complète des milieux calcicoles favorables à la reproduction de l'Azuré du Serpolet (site potentiel de reproduction). De plus, l'urbanisation de Gombaudo Nord pourrait générer une juxtaposition sans transition entre les espaces agricoles et la future zone à urbaniser, ce qui conduirait à reproduire la tendance actuelle. En effet, les constructions existantes sur Gombaudo Nord constituent une lisière urbaine qui tend à se surexposer dans les vues perçues depuis la RD238, du fait d'une absence de transition nuancée.

### Premières pistes explorées lors de la conception du parti d'aménager sur le site de Gombaudo Nord

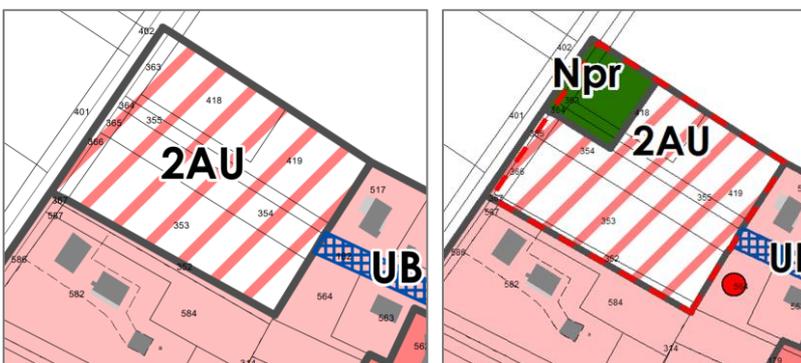
D'un point de vue paysager, l'aménagement du site sera l'occasion de redessiner les lisières urbaines sur le secteur de Gombaudo Nord, situé sur un point haut. Aujourd'hui, on observe sur ce secteur un redent agricole qui renvoie l'image d'une urbanisation mal maîtrisée. Il s'agira donc, lorsque la desserte en eau potable sera suffisante (notamment sur le plan quantitatif), de proposer des modalités d'aménagement qui permettront de matérialiser une coupure plus franche entre :

- l'espace agricole productif au nord du site,
- et urbanisation résidentielle sur les autres franges.

Mais cette nouvelle lisière urbaine doit s'accompagner d'un travail d'intégration paysagère du futur ensemble bâti afin de réduire la surexposition des constructions dans les vues proches et lointaines, et ainsi éviter la production d'un nouveau quartier qui n'assume pas son rôle « d'entrée de ville » pour la commune d'Espiet. C'est pourquoi le parti d'aménager qui a été esquissé, propose un espace de transition qui s'incarne au travers de l'aménagement d'un espace tampon planté avec une haie de bourrage (composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges). Des orientations concernant le choix des essences utilisées, compatibles avec un enjeu mixte « paysage / biodiversité », ont également été posées en première intention.

Sur le plan écologique, les prospections écologiques réalisées par Eliomys révèlent la présence d'enjeux associés à la présence d'Origan, plante-hôte de l'Azuré du serpolet. Localisé sur la partie Nord du secteur à projet, il s'agit d'un habitat potentiel pour la reproduction du papillon.

Le choix d'implantation de la zone 2AU résulte d'un croisement de plusieurs considérations : le besoin de compatibilité à assurer avec le SCOT, la proximité du réseau de transport collectif, l'absence d'enjeux déjà pré-identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement (ex : TVB, présence d'une ICPE, présence de cavités au niveau du sous-sol, proximité d'un MH, etc.), proximité des réseaux AEP...



Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'emprise de la zone 2AU a déjà été réduite, ce qui permet d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de 1 240 m<sup>2</sup>. La zone évitée est classée en zone Npr, afin de signifier la présence d'un enjeu particulier à considérer au niveau du futur site à projet, identifié en 2021.

A gauche : zonage en juillet 2021 / A droite : zonage mai 2022

Si l'ouverture à l'urbanisation est confirmée dans quelques années, il sera opportun de réaliser de nouvelles investigations de terrain afin de mettre à jour l'état initial du site. En effet, celui-ci peut être amené à évoluer sur le plan de la mise en valeur agricole notamment. Avec pour corollaire une modification des enjeux écologiques identifiés sur site en 2022 (davantage d'enjeux, ou *a contrario*, moins d'enjeux).

- Un indicateur de suivi de la mise en œuvre du PLU a été conçu à cet effet.

**Si le secteur d'habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet est toujours présent, il sera recommandé de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale sur ce site, en cherchant à privilégier un évitement de l'habitat plus grand, et idéalement complet.**

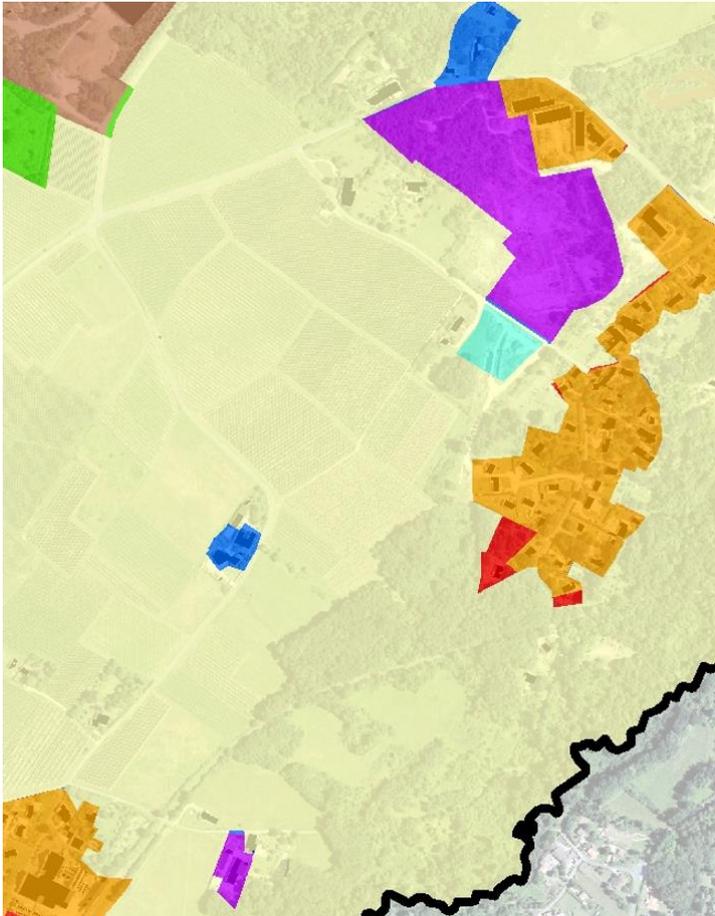
Notons que cette ouverture à l'urbanisation sera également à apprécier à l'aune de nouvelles données d'entrée sur les volets socio-démographiques, ou encore liés à de nouveaux documents cadres par exemple (ex : SCOT révisé).

Avec le souci d'anticiper autant que possible sur l'avenir, et avec toutes les limites liées à l'exercice, le PLU d'Espiet fait le choix de ne pas résumer le seul site de Cournelon à l'application de mesures compensatoires pour l'OAP La Gueynotte. La commune entend ici planifier et territorialiser de façon globale le principe de compensation, en anticipant les mutations potentielles du territoire et ses besoins en compensation. Il s'agit également de rompre avec la mise en œuvre d'une démarche compensatoire « projet par projet ». Si l'urbanisation sur le site de « Gombaudo Nord » s'accompagne *in fine* d'un besoin en compensation, la commune d'Espiet aura déjà pré-identifié au sein de son document d'urbanisme des terrains dédiés. Ainsi, pourront être mobilisés les outils juridiques adéquats, en accompagnement des obligations réglementaires qui incombent aux futurs porteurs de projet.

## 5.4. FOCUS SUR LES STECAL

La révision du PLU d'Espiet permet la création de 3 STECAL :

- 2 sites sont issus du passage de zone urbaine ou à urbaniser vers un STECAL :
  - o Le premier est lié au parc photovoltaïque d'Espiet, aujourd'hui construit (secteur Npv) ;
  - o Le second est lié à la présence d'un secteur d'activité existant (secteur Nx). Le périmètre défini vise la gestion du site, sans toutefois permettre son extension.
- Un troisième STECAL est issu du passage de zone agricole vers un STECAL. Celui-ci s'applique à un site d'activité artisanal (entreposage), en secteur Nx, et situé en face du parc photovoltaïque.



 Passage de zone agricole ou naturelle en STECAL  
 Passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

### STECAL « Côte de Brisson » (Nx) : caractéristique du site et éléments d'analyse

#### STECAL Côte de Brisson (Nx)



A droite : contexte du site Nx (source : Google Street View, Août 2021)

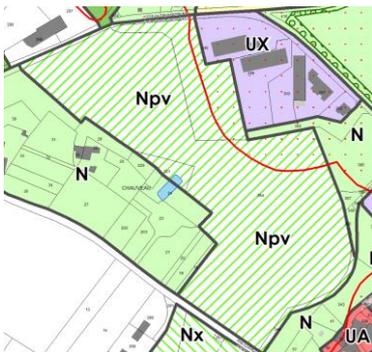
Le site Nx est un site existant et l'emprise du secteur est ici réduit à son périmètre le plus limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone UX. Les milieux naturels et agricoles environnants sont le support de continuité écologique et font l'objet d'un zonage Ap/Np (doublé d'un EBC). Le règlement Nx n'autorise aucune nouvelle construction (uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes).

La révision du PLU reclasse le site Côte des Brissons en Nx, et n'induit aucune extension par rapport à l'emprise de la zone UX actuelle. Le PLU permet ici la simple gestion des constructions existantes.

Les incidences potentielles sur l'environnement liées à la mise en œuvre du PLU révisé, sont évaluées comme faibles.

### STECAL « parc photovoltaïque » (Npv) : caractéristique du site et éléments d'analyse

#### STECAL Parc photovoltaïque (Npv)

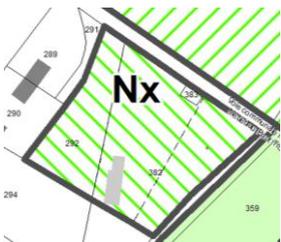


A droite : parc photovoltaïque construit (source : Google Street View, Août 2021)

Le site Npv est créé afin de permettre la gestion du parc photovoltaïque. Le PLU révisé acte donc la construction du parc solaire, en transformant la zone 1AU en zone Npv, et permettre *in fine* la gestion de celui-ci.

### STECAL « Chauveau » (Nx) : caractéristiques du site et éléments d'analyse

#### STECAL « Chanveau » (Nx)



Au centre et à droite : contexte du site Nx (source : Google Street View, Août 2021)



Le site Nx est un site anthropisé existant et l'emprise du secteur est ici réduit à un périmètre très limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone A. La révision du PLU reclasse le site « Chanveau » en Nx, le règlement n'y autorisant aucune nouvelle construction (uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes).

Les milieux naturels et agricoles environnants ne sont pas identifiés comme support de communes écologiques, et font l'objet d'un zonage A et N.

Les incidences potentielles sur l'environnement liées à la mise en œuvre du PLU révisé, sont évaluées comme faibles.

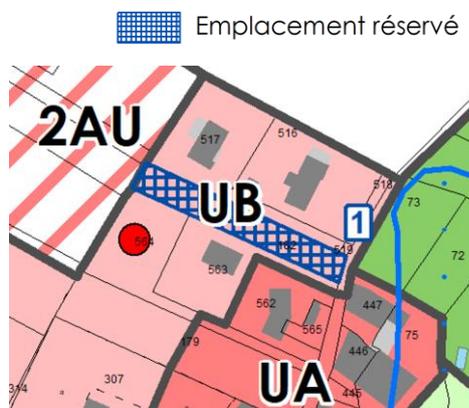
### 5.5. FOCUS SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU d'Espiet propose deux emplacements réservés, et portent sur une superficie cumulée de 3 577 m<sup>2</sup>.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
1	Commune	Création d'un accès vers la zone à urbaniser	823 m <sup>2</sup>
2	Département	Création d'une piste cyclable	2754 m <sup>2</sup>

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- *Emplacement réservé n°1* : Permettre une amélioration du fonctionnement d'espaces résidentiels par une mutualisation des accès et une mise en connexion future avec la réserve foncière 2AU. Cela permettrait idéalement de créer un bouclage pour désenclaver les zones résidentiels.
- *Emplacement réservé n°2* : Profiter du passage de la piste cyclable de Lapébie pour mettre en connexion le bourg et le village de Sérigeau par une voie cyclable. L'emprise de l'emplacement réservé est de 2 mètres de large, le long des voiries existantes.

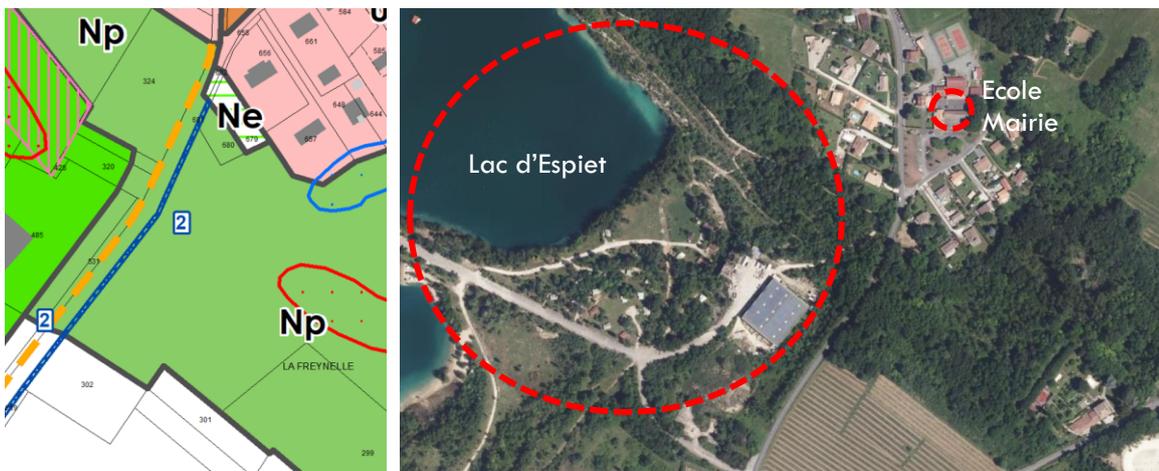


Localisation des emplacements réservés identifiés sur Espiet

**L'ER n°1** est situé en zone urbaine (classée en UB), entre des constructions existantes (ou à venir) et s'applique sur une surface de 823 m<sup>2</sup>. Aucune incidence notable n'est à augurer sur l'environnement au regard du contexte dans lequel il s'insère.

**L'ER n°2** est situé le long de la D238. Il jouxte des espaces boisés identifiés en qualité de réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, situés entre Ribeyreau et Lamothe. Ces boisements bénéficient d'un zonage Np. Au regard de l'emprise dédiée pour l'ER (2 m de large), de son emplacement (au niveau de la D238, permettant de ne pas traverser le réservoir de biodiversité boisé, et donc de le fragmenter) et de la nature du projet (création d'une piste cyclable), la mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, par cet ER, le PLU :

- contribue à valoriser l'usage de modes de déplacements doux, et permet de relier le village de Sérigeau au bourg, dont ses équipements (notamment l'école, la mairie et le stade) ;
- favorise un accès plus sécurisé au lac d'Espiet, qui constitue un site d'intérêt à l'échelle locale puisqu'il accueille un site de baignade surveillé et autres activités de loisirs nautiques.



Entre Ribeyreau et Lamothe : zonage du PLU proposé et photographie aérienne

# **INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**



# 1. OBJECTIFS DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU D'ESPIET

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux, l'évolution de la consommation d'espace...), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- d'une part, l'état initial de l'environnement et le diagnostic ;
- d'autre part, les transformations induites par les dispositions du document ;
- et enfin, le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

## 2. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

### **2.1. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUE ET MOBILITE**

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Démographie	Population municipale	Evolution du nombre d'habitants	Populations légales	INSEE	2019 : 807 habitants	Annuelle
	Structure par âge	Capacité de renouvellement de la population	Indicateur de jeunesse	INSEE	2016 : 1,95	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	SITADEL	Objectif : 5 / an	Annuelle

	Logements locatifs	Production de logements locatifs	Part de ménages locataires dans le parc de résidences principales	INSEE	2018 : 16%	Annuelle
	Logements sociaux	Production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux dans le parc de résidences principales	RPLS	2021 : 0	Annuelle
Equipements	Scolarité	Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires du premier degré	Commune	2020 : Tizac-de-Curton : 52 Espiet : 93	Annuelle
Economie	Etablissements	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités		INSEE	2019 : Ensemble : 59 Industries : 7 Construction : 14 Commerces, transports, hébergement, restauration : 10 Information, Communication : 1 Activités financières et d'assurance : 4 Activités immobilières : 1 Activités spécialisées, scientifiques et techniques : 15 Administration publique : 4 Autres activités de services : 3	Annuelle
		Nombre d'emplois totaux		INSEE	2018 : 133	Annuelle
	Emplois	Nombre d'emplois actifs par secteurs d'activités		INSEE	2018 : Agriculture : 36 Industries : 30 Construction : 28 Commerces, transports, services : 19 Administration publique, ensgt, santé et action sociale : 20	Annuelle
	Tourisme	Capacités d'hébergements		INSEE BPE	2019 : 0	Tous les 3 ans
	Agriculture	Surface agricole utilisée		RPG IGN	2018 : 379 hectares	Annuelle
Transports et mobilités	Desserte en transports en commun	Evolution de l'utilisation des transports en commun	Part d'actifs résidant utilisant les transports en commun pour leur déplacement domicile-travail	INSEE	2018 : 1,1 %	Tous les 3 ans
Consommation d'espace et lutte contre	Densité de logement	Surface moyenne consommée par logement		Commune	1205 m <sup>2</sup> nets sur les 10 dernières années Objectif : 1034 m <sup>2</sup>	Annuelle

l'étalement urbain	Consommation d'espaces NAF	Artificialisation d'espaces NAF	Surfaces artificialisées en ha	Portail de l'artificialisation des sols	5 hectares sur les 10 dernières années Objectif sur 10 ans : 2,5 hectares	Annuelle

## 2.2. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU D'ESPIET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m <sup>2</sup> de surface construite)	Commune Intercommunalité	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments de patrimoine protégés	Maintien des linéaires identifiés au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU (hors ceux relevant de l'application de mesures compensatoires) Maintien des surfaces identifiées au titre des EBC	Commune Intercommunalité	<b>Données 2022 :</b> Linéaire inscrit au titre du L.151-19 CU = 5 729 ml Surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU = 44 187 m <sup>2</sup> Surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU (hors mesures compensatoires) = 14 031 m <sup>2</sup> Surfaces identifiées au titre des EBC = 72,42 ha	Tous les 3 ans
Biodiversité	Zones humides	Artificialisation des zones prédisposées humides selon EPIDOR	Nouvelle surface bâtie (en m <sup>2</sup> )	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans
	Enjeux écologiques identifiés sur les zones à urbaniser	Suivi de la conservation des secteurs identifiés à enjeu écologique sur les OAP	Conservation du site Npr : oui / non Entretien du site Npr : oui / non	Commune Intercommunalité	Objectif : oui	Après chantier, puis tous les 3 ans
		Mise à jour des éléments de connaissance sur la zone 2AU, notamment le volet écologique	Réalisation d'un passage de terrain par un écologue, à la période favorable à l'observation faune-flore	Commune Intercommunalité	<b>Données 2021 :</b> présence d'un habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du serpolet (surface identifiée : 3 696 m <sup>2</sup> ) Objectif : oui	/
	Zonages du patrimoine naturel	Artificialisation des zonages d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF)	Nouvelle artificialisation en m <sup>2</sup> et en % de la surface totale du périmètre	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	Tous les 3 ans

			compris au droit de la commune d'Espiet			
Continuités écologiques	Artificialisation des corridors écologiques	Nouvelles surfaces construites au niveau des corridors écologiques (en m <sup>2</sup> )	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans	
	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichage/déboisement portant sur ces éléments	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans	
	Artificialisation des milieux agricoles identifiés en qualité de Réservoir de Biodiversité	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en Ap (en m <sup>2</sup> )	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans	
	Evolution de l'arbre isolé identifié comme site de nidification de l'Elanion blanc	Conservation de l'arbre identifié au titre du L.151-23 CU : oui / non	Commune Intercommunalité	Objectif : oui	3 ans	
Compensation écologique	Evolution du site identifié comme destiné à l'application de mesures compensatoires sur le lac d'Espiet	Nouvelles surfaces construites au niveau du lac d'Espiet sur les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 CU (en m <sup>2</sup> )	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	2 ans	
	Mise en œuvre de la compensation écologique sur le site de Cournelon	Nombre de fauchages ou gyrobroyages réalisés à l'automne	Commune Intercommunalité	Objectif : 1 passage tous les 2 ans	Après chantier sur OAP, puis tous les 2 ans	
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des cours d'eau	Etat de la masse d'eau « rivière »	Agence de l'Eau Adour Garonne	<b>Données 2018</b> Le Canaudonne : Etat chimique : bon Etat écologique : bon	Annuelle
		Avancée du Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines de la CALI	Etat d'avancement : en cours / achevé	Intercommunalité	<b>Donnée 2022 :</b> En cours	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire d'Espiet(m <sup>3</sup> /an)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP  Base de données SISPEA	<b>Données 2020</b> <i>Forage Oustalot Moulon</i> : 473 555 m <sup>3</sup> <i>Forage Canaudonne Genissac</i> : 264 642 m <sup>3</sup> <i>Forage Grand Barail Cadarsac</i> : 764 546 m <sup>3</sup> <i>Forage Bouins Izon</i> : 670 069 m <sup>3</sup>	Annuelle
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP  Arrêté préfectoral concernant les captages AEP	<b>Données 2020</b> Potentiel mobilisé en 2020 : > 100 %  Volume annuel autorisé en m3 pour le SIAEPA de la Région d'Arveyres : 1 920 000 m <sup>3</sup>	Annuelle
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP	<b>Données 2020 :</b> <i>Rendement</i> : 72,04%	Annuelle
		Évolution de la consommation unitaire par abonné	Volume en m3/an/abonné	Maitre d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	<b>Données 2020 :</b> <i>Conso</i> : 124 m <sup>3</sup> /an/abonné	Annuelle

Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d’électricité tout poste confondu	ENEDIS	<b>Données 2020 :</b> 3 183 MWh	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale	ENEDIS	<b>Données 2020 :</b> 74,8%	2 ans
			Part des logements médiocres construits avant 1945	Fichiers fonciers	<b>Données 2017 :</b> 100%	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de site de production raccordé au réseau public de distribution d’électricité	ENEDIS	<b>Données 2020 :</b> Solaire : 17 Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies : 0 Cogénération : 0	2 ans
			Production par type d’ENR raccordé au réseau public de distribution d’électricité	ENEDIS	<b>Données 2020 :</b> Solaire : 281 MWh Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies : 0 Cogénération : 0	2 ans
		Evolution de la part d’EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation »	ENEDIS	<b>Données 2020 :</b> Ratio = 8,8%	3 ans
	Pollutions et nuisances	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé (%)	Maître d’Ouvrage ANC	<b>Données 2019</b> <i>SIEAPA de la Région d’Arveyres : 79,4%</i>
Risques	Risques naturels	Suivi de l’évolution du nombre d’arrêtés de l’état de catastrophe naturelle : évaluer l’adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d’arrêté d’état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel	Géorisques	<b>Données en mars 2022 :</b> Espiet = 9	Annuelle
			Nombre total d’arrêté d’état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « sécheresse – réhydratation des sols »	Bilan Cat Nat	<b>Données mars 2022 :</b> Nombre total d’état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour l’aléa « sécheresse » sur Espiet = 4  Nombre total d’état de catastrophe naturelle déposé pour l’aléa « sécheresse » sur Espiet = 8	Tous les 3 ans
	Nombre total de demandes faites par la collectivité pour reconnaissance de catastrophe naturelle pour l’aléa « sécheresse – réhydratation des sols »	Mise en place de la défense incendie dans un rayon de 200 mètres autour du site : oui / non	Communes SDIS 33		<b>Secteurs concernés :</b> Se reporter à la carte figurant dans l’Etat Initial de l’Environnement	Annuelle

# ANNEXES

## Liste des annexes :

- 1 / Avis de la MRAE Nouvelle Aquitaine du 22 septembre 2021 (N°MRAe 2021DKNA227)
- 2 / Restitution des investigations écologiques réalisées par le bureau d'études ELIOMYS durant l'été 2021



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Espiet porté par la communauté d'agglomération du Libournais (33)**

N° MRAe 2021DKNA227

dossier KPP-2021-11415

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le président de la communauté d'agglomération du Libournais, reçue le 23 juillet 2021, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet ;

Vu la contribution de l'Agence régionale de santé en date du 19 août 2021 ;

**Considérant** que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite réviser le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Espiet, 784 habitants en 2018 sur un territoire de 679 hectares, approuvé le 8 novembre 2010 afin d'encadrer son développement urbain à l'horizon 2034 ;

**Considérant** que le projet de révision du PLU a pour objet de réduire les zones constructibles du PLU en vigueur au bénéfice de zones agricoles et naturelles, de favoriser le développement de l'urbanisation en densification des bourgs de Gombaud et d'Espiet et des hameaux principaux de Merlet et Sérigeau et de recentrer les extensions sur les bourgs ;

**Considérant** que la commune envisage d'accueillir 100 habitants supplémentaires d'ici 2034 ; que la croissance démographique annuelle retenue correspond ainsi à environ +0,7 % allant dans le sens d'une maîtrise de la croissance par rapport aux évolutions passées (+1,1 % par an entre 2013 et 2018 selon les données de l'INSEE) en cohérence avec les objectifs du SCoT du Grand Libournais ; que la commune évalue un besoin de 50 nouveaux logements dont 16 logements sont nécessaires au seul maintien de la population actuelle ;

**Considérant** que le projet prévoit, en extension du tissu bâti existant, la construction de 24 logements dans les zones à urbaniser 1AUa et 1AUh et 12 logements dans la zone d'ouverture future à l'urbanisation 2AU ; que la densité moyenne dans ces zones est d'environ 11,6 logements à l'hectare, à comparer à la densité de 8,3 logements à l'hectare entre 2007 et 2019 ; que ces zones seront couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; qu'il convient d'inscrire dans ces OAP un nombre minimal de logements à construire afin de garantir a minima l'atteinte des objectifs de densité retenus ;

**Considérant** que l'urbanisation projetée représente une consommation d'espaces d'environ 3,2 hectares ; que, selon le dossier, 7,19 hectares ont été consommés entre 2007 et 2019 ; que la densité retenue pour la zone ouverte à l'urbanisation 1AUa du bourg d'Espiet est faible (inférieure à dix logements à l'hectare) ; qu'elle devrait être revue à la hausse afin de poursuivre la démarche engagée de réduction de la consommation d'espace.

**Considérant** que le territoire communal est traité en assainissement autonome ; que le taux de conformité des 318 installations individuelles contrôlées s'élève à 81,4 % ; que le dossier montre que les zones d'ouverture à l'urbanisation sont implantées dans les secteurs disposant de sols potentiellement favorables à l'installation de filières d'assainissement individuel ;

**Considérant** que l'alimentation en eau potable de la commune d'Espiet provient de quatre forages captant la nappe de l'éocène, alimentant également 17 autres communes ; qu'en 2019, les forages dans cette nappe ont été sollicités à hauteur de 107 % par rapport aux volumes autorisés ; que les prélèvements dépassent les volumes autorisés depuis 2016 ; que la commune étant classée en zone de répartition des eaux, une solution de prélèvements de substitution dans les alluvions de la Dordogne est à l'étude ;

**Considérant** que des campagnes annuelles d'amélioration des rendements des réseaux de distribution d'eau potable sont programmées ; que le règlement impose l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et l'intégration d'un système de récupération des eaux pluviales pour les nouvelles constructions permettant de limiter la pression sur la ressource ; que la mise en œuvre de la solution de substitution pour les prélèvements en eau potable devrait néanmoins être un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement afin de garantir la préservation de la ressource en eau ;

**Considérant** que la commune est concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « Butte de Guimberteau et vallon du Peyrat » et par le site inscrit du Château de Pressac et son parc au titre des monuments historiques ; qu'elle comporte plusieurs zones humides le long des cours d'eau du Canaudonne et de Camiac mises en évidence par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne EPIDOR ; qu'elle comprend un site d'accueil des mesures compensatoires prescrites dans le cadre d'une dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées liée à un projet d'aménagement ; que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte et bleue ont été identifiés ;

**Considérant** que, selon le dossier, ces zones écologiques sensibles sont situées à l'écart de toute urbanisation et préservées par un zonage naturel Np ou agricole Ap inconstructible ; que le projet prévoit l'interdiction des affouillements et des exhaussements des sols dans ces zones ; que les zonages naturels et agricoles s'accompagnent de mesures de protection telles que le recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, le classement au titre des espaces boisés classés et le recours aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour les arbres isolés, les ensembles boisés, les haies et le site de compensation ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de révision du PLU de la commune d'Espiet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup> :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de révision du PLU de la commune d'Espiet présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision du PLU de la commune d'Espiet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

### Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

À Bordeaux, le 22 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Didier Bureau

### Voies et délais de recours

#### 1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le **recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

#### 2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



## **Prédiagnostic sur quatre secteurs proposés à l'urbanisation**

-

## **PLU de la commune d'Espiet (33)**



*Rapport de visites de terrain  
septembre 2021*

**ELIOMYS**

Conseil et Expertise en Environnement

# ELIOMYS

Conseil et Expertise en Environnement

*Yannig BERNARD*  
Eliomys Gironde  
06.34.51.82.79  
yannig.bernard@eliomys.fr

*Xavier LOUBERT-DAVAINE*  
Siège social  
06.11.13.17.18  
xavier.loubert@eliomys.fr

*Olivier TOUZOT*  
Eliomys Gironde  
06.88.47.93.05  
olivier.touzot@eliomys.fr

*Damien TROQUEREAU*  
Eliomys Gironde  
07.89.66.66.89  
damien.troquereau@eliomys.fr

ELIOMYS. Société de conseil et d'expertise en environnement.  
SARL au capital de 3 000 € enregistrée au RCS de Nantes.  
Siège social : La Barre Théberge 44440 Trans-sur-Erdre.  
SIRET : 52964875000014  
Tva intracommunautaire FR29529648750  
Contact : eliomys@eliomys.fr

## SOMMAIRE

I. CONTEXTE.....	3
II. METHODOLOGIE.....	3
III. BIOEVALUATION.....	4
IV. RESULTATS.....	6
IV.1 FLORE ET HABITATS NATURELS.....	7
IV.2 FAUNE.....	7
V. SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	14
VI. BIBLIOGRAPHIE.....	15

## I. CONTEXTE

La société Eliomys a été missionnée pour expertiser plusieurs parcelles sur la commune d'Espiet (33) dans le cadre de la révision du PLU afin d'identifier les éventuels enjeux écologiques.

La présente note a pour objectif de rendre compte de la session d'inventaires ayant eu lieu en septembre 2021.

## II. METHODOLOGIE

Une première analyse a été menée à partir de la photo aérienne sous un logiciel de SIG (Quantum GIS).

Une visite de terrain a été réalisée le 10 septembre 2021. La totalité de la zone d'étude a été parcourue. Les habitats naturels et les espèces protégées (faune et flore) présents ont été listés. Par ailleurs, les potentialités écologiques ont été évaluées et cartographiées.

**Il s'agit d'une démarche de pré-diagnostic et en aucun cas d'inventaires écologiques exhaustifs. En effet, la recherche spécifique d'une espèce nécessite des investigations poussées (protocole particulier) et d'être à la bonne saison.**

### III. BIOEVALUATION

Outre la présence de périmètres réglementaires ou de zonages d'inventaires, l'évaluation des enjeux écologiques d'un site s'appuie sur les statuts des différentes espèces et habitats naturels présents. En premier lieu, c'est le statut juridique d'espèce ou d'habitat protégé qui est utilisé comme indicateur.

Le Droit français organise la protection de certaines espèces et de milieux naturels selon des modalités distinctes. En premier lieu, l'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit la possibilité, par l'intermédiaire d'arrêtés ministériels, de proscrire certaines activités en vue de garantir l'état de conservation d'une espèce ou d'un habitat. Par ailleurs, certains milieux comme les zones humides bénéficient d'un régime de protection spécifique.

Outre le statut juridique de protection dont bénéficient ces espèces en France, nous utilisons des indicateurs de patrimonialité issus d'autres dispositifs juridiques ou scientifiques qui sont régulièrement utilisés pour évaluer les impacts au sein des évaluations environnementales.

Sont ainsi précisées les espèces recensées par deux Directives de l'Union européenne dédiées à la protection de la nature.

La plus ancienne, la Directive 79/409/CEE du Conseil, du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (**Directive « Oiseaux »**) a été « codifiée » en 2009 (Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages). Cette Directive liste des espèces d'oiseaux et des obligations à respecter pour les Etats membres de l'Union Européenne.

Annexe I : Protection des oiseaux ainsi que de leurs habitats, interdiction de vente et de détention - **DO ann I**

Annexe II : Oiseaux dont la chasse peut être autorisée - **DO Ann II**

Annexe III : Oiseaux dont la vente ou la détention sont autorisées - **DO Ann III**

Le second texte important est la Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite **Directive « Habitats »**. C'est elle qui prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique important à l'échelle européenne.

De la même manière, elle est composée d'annexes qui classent les espèces de faune, flore et habitats naturels selon les objectifs poursuivis.

Annexe I : Habitats naturels justifiant la désignation de sites Natura 2000 – **DH Ann I**

Annexe II : Espèces animales et végétales justifiant la désignation de sites Natura 2000 – **DH Ann II**

Annexe IV : Espèces animales et végétales nécessitant une protection stricte – **DH Ann IV**

Annexe V : Espèces d'intérêts communautaires mais qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion – **DH Ann VI**

L'ensemble de ces espèces fait l'objet d'une analyse de son état de conservation. Néanmoins, cette analyse reste sujette à caution et il est d'usage, sur ce sujet, de se référer plutôt aux « listes rouges » de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN).

En effet, ces listes, dont la première a été établie en 1964, s'appuient sur une série de critères scientifiques afin de déterminer les risques d'extinction d'une espèce. Les listes rouges se déclinent depuis le niveau mondial jusqu'au niveau « régional ».

Comme le rappelle l'UICN<sup>1</sup>, les catégories Eteinte (EX = Extinct) et Eteinte à l'état sauvage (EW = Extinct in the wild) correspondent à des espèces éteintes à l'échelle mondiale.

La catégorie Disparue au niveau régional (RE) s'applique à des espèces ayant disparu de la région considérée mais subsistant ailleurs.

Les trois catégories En danger critique (CR), En danger (EN) et Vulnérable (VU) rassemblent les espèces menacées de disparition. Ces espèces sont confrontées à un risque relativement élevé (VU), élevé (EN) ou très élevé (CR) de disparition.

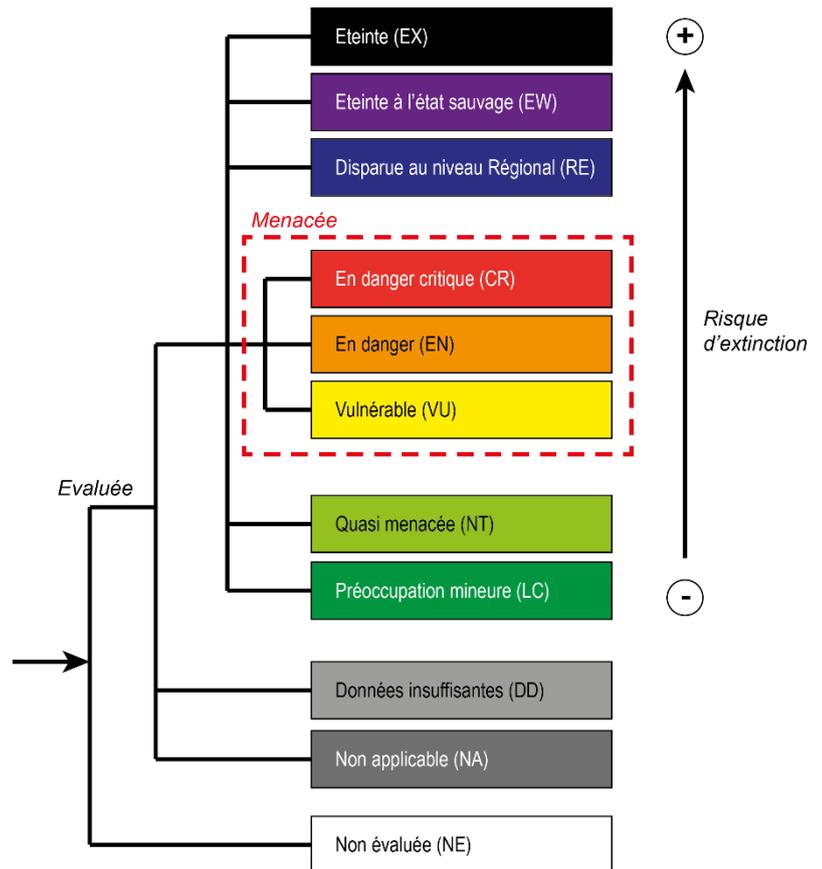
La catégorie Quasi menacée (NT) regroupe les espèces proches de remplir les seuils quantitatifs propres aux espèces menacées, et qui pourraient devenir menacées si des mesures spécifiques de conservation n'étaient pas prises.

La catégorie Préoccupation mineure (LC) rassemble les espèces qui présentent un faible risque de disparition de la région considérée.

La catégorie Données insuffisantes (DD) regroupe les espèces pour lesquelles les meilleures données disponibles sont insuffisantes pour déterminer directement ou indirectement leur risque de disparition.

La catégorie Non applicable (NA) correspond aux espèces pour lesquelles la méthodologie n'est pas applicable et qui ne sont donc pas soumises au processus d'évaluation (p. ex. espèces introduites ou espèces visiteuses non significativement présentes dans la région).

La catégorie Non évaluée (NE) rassemble les espèces qui n'ont pas encore été confrontées aux critères de la Liste rouge.



<sup>1</sup> UICN France (2018). Guide pratique pour la réalisation de Listes rouges régionales des espèces menacées - Méthodologie de l'UICN & démarche d'élaboration. Seconde édition. Paris, France.

## IV. RESULTATS

Les 4 secteurs expertisés sont désignés sous les noms suivants : 2AU, 1AUa, 1AUh et TVB. Les 3 premiers dont des secteurs ciblés pour l'urbanisation. Pour le quatrième, l'objectif était d'affiner la Trame verte et bleue.

Ils se composent de bois de feuillus, de parcelles cultivées, de jardins et de prairies fauchées et ourlifiées.

2 AU : Prairie fauchée

1AUa : Ensemble de prairies soit ourlifiées, soit fauchées. Présence de quelques arbres isolés (Robinier faux-acacia surtout) et d'une lisière avec un boisement de feuillus à l'ouest

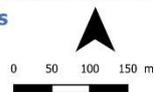
1AUh : Secteurs de cultures et de jardins privés (avec poulailler)

TVB : Boisements de feuillus et jardins



### Localisation des secteurs expertisés

Prédiagnostic sur 4 secteurs à Espiet (33)



Source : fond googleearth, données Eliomys, 2021

### Légende

- Secteurs étudiés
- Limite communale

ELIOMYS  
Cabinet d'Expertise en Travaux

## IV.1 FLORE ET HABITATS NATURELS

Le cortège observé se compose en majorité d'espèces végétales banales typiques des espaces cultivés et /ou remaniés des milieux calcaires aquitains. Ce cortège s'observe sur 3 des 4 secteurs expertisés.

Sur les secteurs 2AU et 1AUa, une partie de la végétation héberge un cortège typique des prairies sèches se développant sur calcaire. Ce cortège se développe généralement d'avril à juin donc beaucoup d'espèces n'ont pu être identifiées lors de notre visite de fin d'été. Cependant, un peuplement abondant d'Origan (*Origanum vulgare*) a été observé et des espèces typiques des pelouses sèches comme *Bromus erectus* ou *Eryngium campestre* ont été observées. Ce cortège peut se rattacher aux habitats de pelouses sèches thermophiles (Code CORINE Biotope 34.32).

Habitats naturels remarquables au sein de l'aire d'étude				
Végétations	Code Corine	Intitulé Corine	Code Natura 2000	Etat
Pelouses sèches thermophiles	34.32	Pelouses calcicoles mésophiles ( <i>Mesobromion</i> )	6210	Bon (2AU) à mauvais (1 AUa)

Cet habitat est remarquable, inscrit à l'annexe I de la Directive Habitats. La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.

En revanche, aucune potentialité de présence de zone humide n'a été identifiée sur les 4 secteurs.

## IV.2 FAUNE

Seulement 17 espèces d'oiseaux ont été contactées sur les 4 zones d'étude et leurs voisinages respectifs. Les espèces contactées sont communes en Gironde. Les secteurs 2AU et 1AUh ne constituent pas des habitats importants pour ce groupe : quelques individus fréquentent ces 2 sites ponctuellement. Le secteur 1AUa est utilisé comme espace d'alimentation par les espèces forestières du massif voisins. Ces 3 secteurs ne présentent pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.

Le secteur TVB est favorable à un cortège forestier d'espèces communes comme les Pics, les Mésanges, le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) ...

Du côté des reptiles, on notera la présence du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) régulier au niveau des lisières de chaque parcelle. Sur le secteur 1AUa, la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) est probablement présente au niveau des secteurs en cours d'enfrichement et de la lisière. Ces 2 espèces communes en Gironde bénéficient d'un statut de protection (article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007).

Aucune zone humide stagnante ou courante n'est présente sur les différents secteurs expertisés. Ils ne sont donc pas favorables à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques rares individus en déplacement.

Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est potentiellement présent en phase alimentaire surtout sur les secteurs 1AUa et TVB. Le Hérisson d'Europe commun en Gironde bénéficie d'un statut de protection (article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007). Ces secteurs sont également utilisés potentiellement comme zone de transit ou zone d'alimentation par les chauves-souris, surtout la lisière située à l'ouest du secteur 1AUa. Les arbres présents dans la Trame verte du secteur TVB et en lisière du secteur 1AUa sont également favorables à la présence de gîtes pour les espèces arboricoles (Pipistrelles, Barbastelles, Murins...).

Sur le secteur TVB, le Réservoir de Biodiversité a été redélimité précisément pour permettre une actualisation de la Trame Verte et Bleue du PLU de la commune d'Espiet.

Du côté des insectes, les secteurs 2AU et 1AUa abrite un important peuplement d'Origan, qui est la principale plante hôte de l'Azuré du Serpolet (*Phengaris arion*). Cette espèce est connue de la commune d'Espiet (Eliomys, 2010) et est régulière sur le secteur (présence sur Saint-Quentin de Baron, Daignac et Camiac-et-Saint-Denis).

**L'Azuré du Serpolet est une espèce protégée au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007**). La période d'inventaire est trop tardive pour pouvoir mettre en évidence cette espèce qui vole de mi-juin à fin juillet. Ces 2 secteurs présentent donc des habitats favorables à cette espèce. Ces habitats sont d'ailleurs fréquentés par un cortège de papillons typiques des prairies sèches dont l'Azuré bleu-céleste (*Lysandra bellargus*), espèce classée « Quasi-menacée » en Aquitaine.



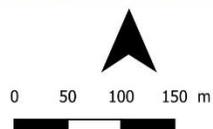
Azuré du Serpolet – photo :  
Y. BERNARD/ELIOMYS



## Enjeux écologiques

Prédiagnostic sur 4 secteurs  
à Espiet (33)

Source : fond googleearth, données Eliomys. 2021



## Légende

Secteurs étudiés

Principaux enjeux écologiques

Habitats favorables à l'Azuré du Serpolet (enjeu moyen)

Boisement favorable à tous les cortèges faunistiques (enjeu fort)

Avifaune contactée sur la zone d'étude						
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR Nationale (Nicheur)	Statut sur le site	Commentaire
Bruant zizi	<i>Emberiza cirius</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Art. 2		VU	Nicheur possible dans le voisinage	
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>		An2 DH	LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>		An2 DH	LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Gobemouche noir	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Art. 2		LC	Migrateur	
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Art. 2		LC	Transit	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>			LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>		An2 DH	LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	Art. 2		LC	Nicheur possible dans le voisinage	
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>		An2 DH	LC	Nicheur possible dans le voisinage	

Enjeu faible, Enjeu moyen, Enjeu fort

LR : Liste rouge / LC : Préoccupation mineure, NT : Espèce quasi menacé, VU : Espèce vulnérable

An2 DO : inscription à l'annexe II de la Directive Oiseaux

Insectes contactés sur la zone d'étude						
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR Régionale	Statut sur le site	Commentaire
<b>LEPIDOPTERES</b>						
Argus (Azuré) bleu céleste	<i>Lysandra bellargus</i>			NT	Alimentation, reproduction	
Azuré commun	<i>Polyommatus icarus</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Azuré du serpolet	<i>Phengaris arion</i>	X	An4 DH	NT	Alimentation, reproduction	Présence potentielle

Azuré du trèfle	<i>Cupido argiades</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Collier de corail	<i>Aricia agestis</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Cuivré fuligineux	<i>Lycaena tityrus</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Piérade de la moutarde	<i>Leptidea sinapis</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Piérade du chou	<i>Pieris brassicae</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Procris (Fadet commun)	<i>Coenonympha pamphilus</i>			LC	Alimentation, reproduction	
Tircis	<i>Pararge aegeria</i>			LC	Alimentation, reproduction	

Enjeu faible, Enjeu moyen, Enjeu fort.

LR : Liste rouge / LC : Préoccupation mineure, NT : Espèce quasi menacé, VU : Espèce vulnérable

An4 DH : inscription à l'annexe IV de la Directive Habitat

Autre espèce animale contactée ou potentielle sur la zone d'étude						
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR nationale/régionale	Statut sur le site	Commentaire
<b>MAMMIFERES</b>						
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	X		LC/LC	Alimentation	Présence potentielle
<b>REPTILES</b>						
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	X		LC/LC	Alimentation, transit	Présence potentielle
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	X	Directive Habitats Annexe IV	LC/LC	Alimentation, reproduction	

Enjeu faible, Enjeu moyen, Enjeu fort.

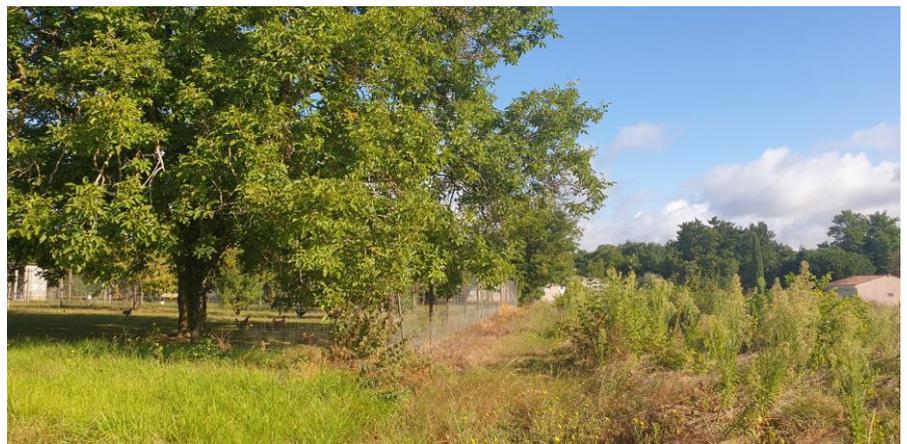
LR : Liste rouge / LC : Préoccupation mineure, NT : Espèce quasi menacé, VU : Espèce vulnérable

An4 DH : inscription à l'annexe IV de la Directive Habitat



Trame verte et bleue  
aménagée (secteur TVB) –  
photo : Y.  
BERNARD/ELIOMYS

Vigne abandonnée (secteur  
1AUh) – photo : Y.  
BERNARD/ELIOMYS



Lisière forestière (secteur  
1AUa) – photo : Y.  
BERNARD/ELIOMYS



Pelouse sèche mésophile favorable à l'Azuré du Serpolet (secteur 2AU) – photo : Y. BERNARD/ELIOMYS

Origan, plante hôte de l'Azuré du Serpolet (secteur 2AU) – photo : Y. BERNARD/ELIOMYS



Pelouse sèche mésophile favorable à l'Azuré du Serpolet (secteur 1AUa) – photo : Y. BERNARD/ELIOMYS

## V. SYNTHESE DES ENJEUX

L'ensemble des enjeux identifiés sur les 3 secteurs proposés à l'urbanisation est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Synthèse des enjeux écologiques sur les 3 secteurs AU				
Groupe	Niveau d'enjeu	Principaux éléments patrimoniaux	Secteur	Conclusion
FLORE	FAIBLE	Pelouses sèches mésophiles	2AU et 1AUa	Préserver la prairie de l'urbanisation
AVIFAUNE	FAIBLE	Cortège forestier, Chardonneret élégant	1AUa	A prendre en compte dans l'aménagement
INSECTE	MOYEN	Azuré du Serpolet et Azuré Bleu-céleste	2AU et 1AUa	Préserver l'habitat de l'urbanisation
MAMMIFERE	FAIBLE	Hérisson d'Europe potentiel	1AUa	A prendre en compte dans l'aménagement
REPTILE	FAIBLE	Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune potentielle	1AUa	A prendre en compte dans l'aménagement

Les enjeux écologiques identifiés sont évalués faible à moyen sur les secteurs 2AU et 1AUa et très faible sur le secteur 1AUh

**Les secteurs 2AU et 1AUa abritent un cortège végétal de pelouse sèche favorable à l'Azuré du Serpolet avec une contrainte réglementaire. Il serait donc nécessaire de prendre en compte cette espèce et son habitat dans de développement urbain de la commune d'Espiet. Cette prise en compte peut passer par une conservation des habitats identifiés sur les secteurs à urbaniser mais aussi par une prise en compte plus globale à l'échelle de la commune (voir de la Cali) de secteurs où l'espèce est présente avec la mise en place d'action de gestion favorable à l'espèce.**

## VI. BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

- ANIOTSBEHERE J.C. réd. & Coord. (2012) – *Flore de Gironde*. Mémoires de la Société Linnéenne de Bordeaux. Tome 13, 746 p.
- ARTHUR L., LEMAIRE M., 2010. Les chauves-souris de France, Belgique, Luxembourg et Suisse. Editions Biotope. 576 pages.
- BARDAT J., BIORET F., BOTINEAU M., BOULLET V., DELPECH R., GEHU J.M., HAURY J., LACOSTE A., RAMEAU J.C., ROYER J.M., ROUX G. et TOUFFET J. (2004) – *Prodrome des végétations de France*. Ed. MNHN, Paris, 171 p.
- BERNARD F., BERNARD Y., BERRONEAU M. & GRISSER P., 2012. Liste des amphibiens et reptiles d'Aquitaine. 9p.
- BERRONEAU M. 2014 - Atlas des amphibiens et reptiles d'Aquitaine. Ed. Cistude Nature. Association Cistude Nature, Le Haillan, France, 256 p.
- BISSARDON M., GUIBAL L. et RAMEAU J.-C. (1997) – *CORINE biotopes. Version originale, types d'habitats français*. Ed. Ecole Nationale du Génie Rural des Eaux et Forêts (ENGREF), Nancy, 217 p.
- BLONDEL J., FERRY C. & FROCHOT B. (1970) – La méthode des indices ponctuels d'abondance (I.P.A.) ou des relevés d'avifaune par station d'écoute – *Alauda* – 38 : 55-71.
- DANTON P. et BAFFRAY M. (1995) – *Inventaire des plantes protégées en France*. Editions Nathan, Paris. 296 p.
- Dietz C., von Helversen O., Dietmarr N., 2009 - L'encyclopédie des chauves-souris d'Europe et d'Afrique du Nord - Biologie, caractéristiques, protection, Delachaux & Niestlé ; 400 p.
- DIJKSTRA K. D. B., LEWINGTON R., (2007) – Guide des libellules de France et d'Europe. Delachaux&Niestlé. 320 pages.
- DIREN, ONCFS, GERE, Juin 2006. Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune Sauvage et de ses Habitats en Aquitaine. 104 pages.
- DUHAMEL G. (1994) - *Flore pratique illustrée des Carex de France*. Société Nouvelle des Editions Boubée, Paris : 176 p.
- EUROPEAN COMMISSION (2007) – *Interpretation manual of european union habitats. Version EUR 27*. Ed. Commission Européenne DG. Environment, Bruxelles, 142 p.
- FOURNIER P. (1947) - *Les quatre flores de France, Corse comprise*. Ed. Lechevalier (1990), Paris, 1104 p.
- LEMOIGNE C. & JAILLOUX A., 2013. Liste rouge régionale des amphibiens et reptiles d'Aquitaine. Observatoire Aquitain de la Faune sauvage. Talence, 48 p.
- MURATET J., 2007. Identifier les amphibiens de France métropolitaine, Guide de terrain. Ecodiv, France. 291 p.
- PRELLI R. (2002) – *Les Fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale*. Ed. Belin, 432 p.
- RUYS T., BERNARD Y. (coords.) 2014. Atlas des Mammifères sauvages d'Aquitaine – Tome 4 – Les Chiroptères. Cistude Nature & LPO Aquitaine. Edition C. Nature, 256 pp.
- Theillout A (coord) et collectif Faune-aquitaine.org. 2015 – Atlas des oiseaux nicheurs d'Aquitaine. LPO Aquitaine, Delachaux&Niestlé. 511 p.
- YEATMAN-BERTHELOT D.& ROCCAMORA G. (1999) – Oiseaux menacés et à surveiller en France, Liste rouge et priorité – SEOF & LPO – 598 p.

### Site Internet

Tela botanica : <http://www.tela-botanica.org>

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du                      au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>1.0</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> <b>Tome 4</b> <b>Résumé Non Technique</b>
------------	--



# Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de la commune d’ESPIET est organisé en 4 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l’environnement
- ✓ Tome 2 : justification des choix, articulation avec les documents de portée « supra » ;
- ✓ Tome 3 : Incidences et mesures d’évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi du PLU ;
- ✓ Tome 4 : Résumé Non Technique ;

**Le présent document formalise le Tome 4.**

<b>TOME 4</b>	
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
<b>1. Préalable</b>	<b>7</b>
<b>2. Limites et difficultés rencontrées lors de la procédure de révision du PLU</b>	<b>10</b>
<b>DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>12</b>
<b>1. Diagnostic : les points essentiels à retenir</b>	<b>14</b>
1.1. Analyses socio-démographiques et économiques	14
1.2. Habitat et logement	15
1.3. Les activités économiques	16
1.4. Equipements et services publics	17
1.5. Transports, déplacements et stationnements, réseaux	18
1.6. Organisation et formes urbaines	19
1.7. Analyse de la consommation d’espaces et potentiel de densification	21
<b>2. Etat Initial de l’Environnement : les points essentiels à retenir</b>	<b>24</b>
2.1. Patrimoine naturel et biodiversité	24
2.2. Paysage	28
2.3. Ressources et capacités de développement	31
2.4. Energies	34
2.5. Nuisances et pollutions	36
2.6. Risques naturels et technologiques	38
<b>LE PROJET DE PLU D’ESPIET</b>	<b>42</b>
<b>1. Le PADD d’Espiet</b>	<b>44</b>
<b>2. Un projet qui prend corps notamment dans le zonage...</b>	<b>47</b>

2.1. Présentation des différentes zones du PLU d’Espiet et évolution par rapport au document en vigueur .....	47
2.2. Outils de préservation et de mise en valeur du territoire .....	50
2.3. Autres éléments figurant sur le règlement graphique .....	51
<b>3. ... et dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>52</b>
<b>4. La prise en compte de l’environnement dans le PLU .....</b>	<b>53</b>
<b>5. Un PLU qui s’articule avec le SCOT du Grand Libournais .....</b>	<b>55</b>
<b>6. Des indicateurs pour suivre la mise en œuvre du PLU .....</b>	<b>56</b>

# AVANT-PROPOS

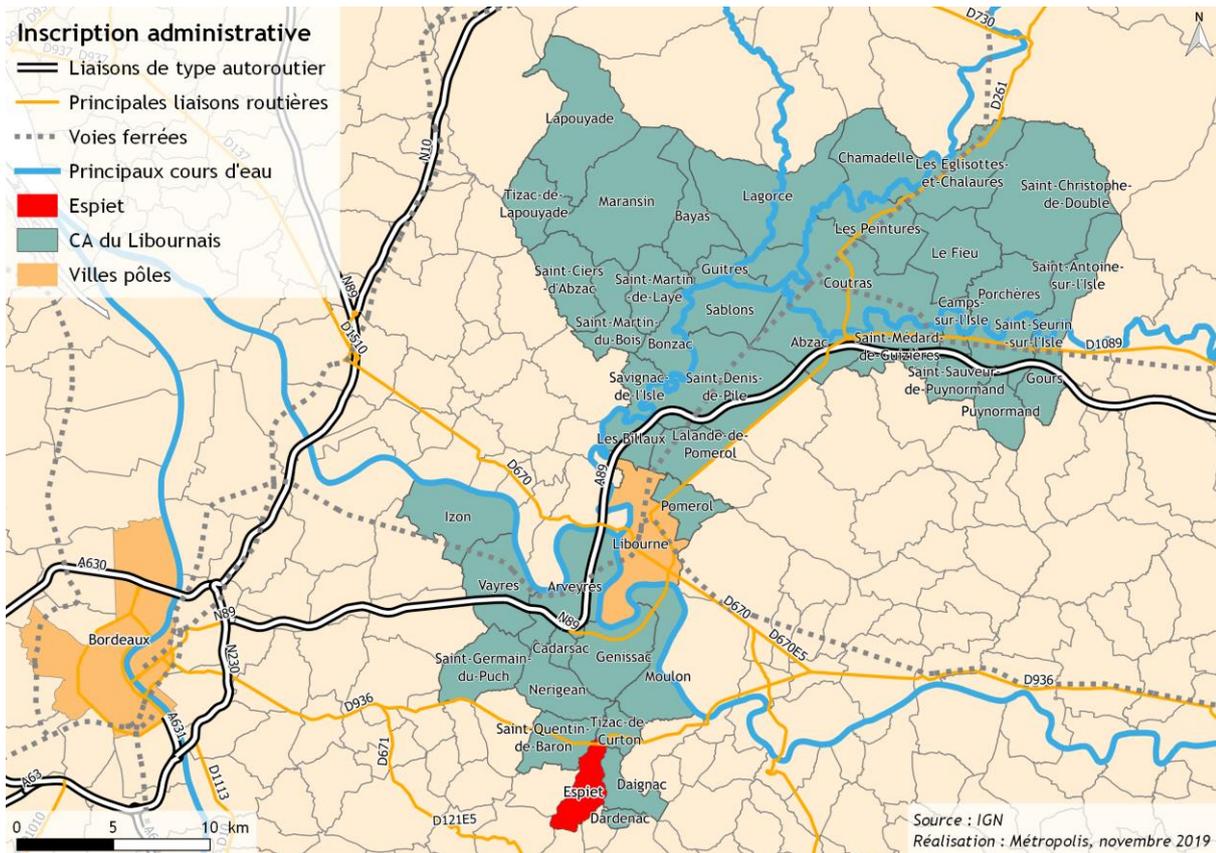


# 1. PREALABLE

Le présent dossier concerne le **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espiet**, située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).

ESPIET se trouve en périphérie de la métropole bordelaise (à 30 kilomètres de Bordeaux), et à 15 kilomètres de Libourne. Elle est particulièrement bien desservie par la RD936 qui passe au Nord de la commune.

La commune compte 784 habitants (source INSEE 2018) et s'étend sur une superficie de 679 hectares.



Plan de situation de la commune d'Espiet



Focus sur la commune d'Espiet (source : diagnostic du PLU)

La commune est couverte actuellement par un PLU, approuvé par délibération le 8 novembre 2010, dont le règlement graphique (zonage) en vigueur est présenté ci-après.

**Zones urbaines**

- UB** : ZONE URBAINE D'ACTIVITE
- UC** : ZONE URBAINE D'USAGE COMMERCIAL
- UBA** : ZONE URBAINE D'USAGE MIXTE
- UVA** : ZONE URBAINE D'USAGE MIXTE A VILLAGES

**Zones à urbaniser**

- 1AU** : ZONE A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE
- 2AU** : ZONE A URBANISER A DESTINATION D'USAGE COMMERCIAL
- 2AUX** : ZONE A URBANISER A DESTINATION D'USAGE MIXTE
- 1AUS** : ZONE A URBANISER A DESTINATION D'USAGE MIXTE A VILLAGES

**Zone agricole**

- A** : ZONE AGRICOLE

**Zone naturelle**

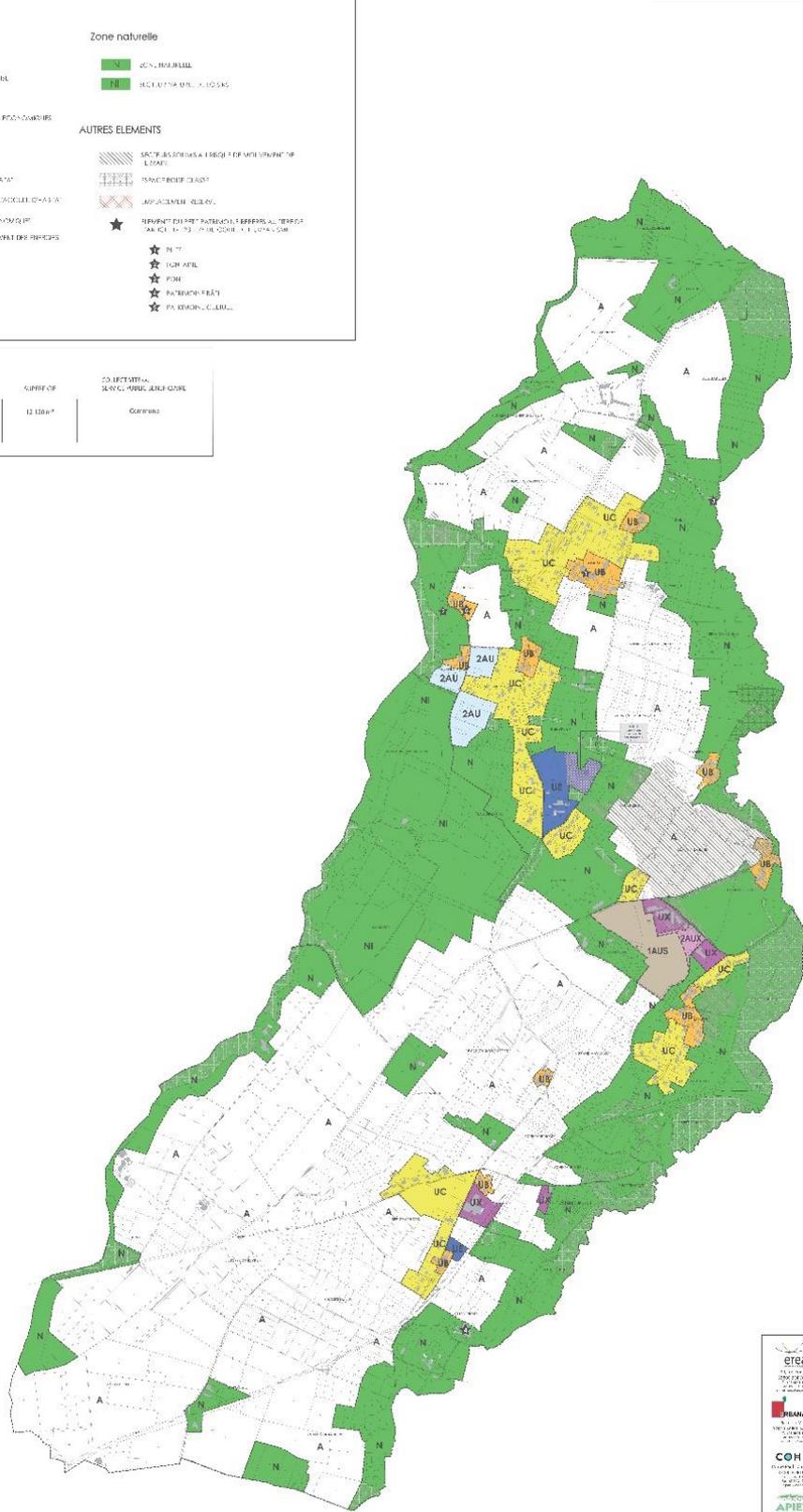
- N** : ZONE NATURELLE
- NI** : ZONE NATURELLE INTERIEURE

**AUTRES ELEMENTS**

- ZONE D'ACTIVITE A DESTINATION D'ACTIVITE
- ZONE D'ACTIVITE A DESTINATION D'USAGE COMMERCIAL
- ZONE D'ACTIVITE MIXTE
- REPERES DE POINTS PATRIMONIAUX REPERES ALTERNATIFS
- PLU
- POINT ARIEN
- POINT
- PATRIMOINE HISTORIQUE
- PATRIMOINE CULTUREL

**EMPLACEMENTS RESERVES**

RE	NATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES	SURFACE	COLLECTIVITE ASSOCIEE A LA RESERVE
1	Reserve de terrains publics	12 100 m <sup>2</sup>	Commune



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE ESPIET**



**PLAN DE ZONAGE ET RESERVATION**

Scale: 1:3,000

**URBANISME**

Logo of the commune of Espiet.

Zonage actuellement en vigueur sur la commune d'Espiet

## **2. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES** **LORS DE LA PROCEDURE DE REVISION DU** **PLU**

La révision du PLU n'a pas connu de difficultés particulières lors de la procédure.

En revanche, le PLU d'Espiet a connu plusieurs évènements forts durant sa révision :

- *Les élections municipales, ainsi que la pandémie liée au COVID-19 qui a influé sur le calendrier de révision du plan local d'urbanisme ;*
- *L'évolution du Code de l'Urbanisme, induite par le décret du 13 octobre 2021, et qui a modifié les modalités relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Il convient de rappeler que la MRAE de Nouvelle Aquitaine a rendu une décision en septembre 2021 qui indiquait que la révision du PLU d'Espiet n'était pas soumise à évaluation environnementale, suite à sa saisine.*



# DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU de la commune d'Espiet

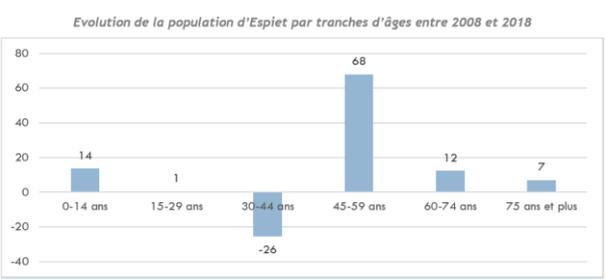
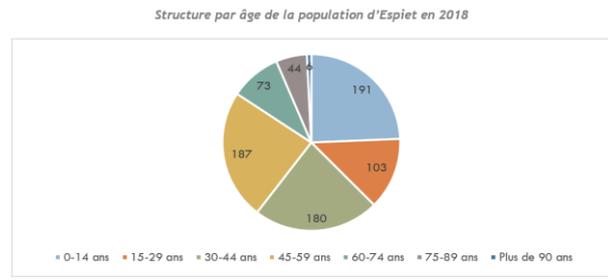
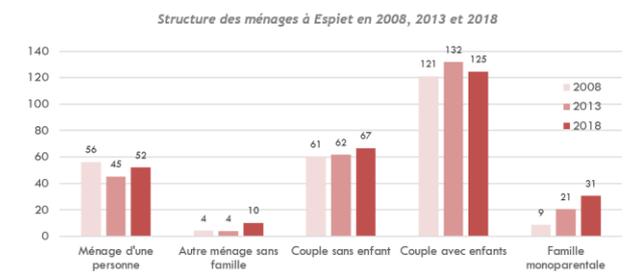
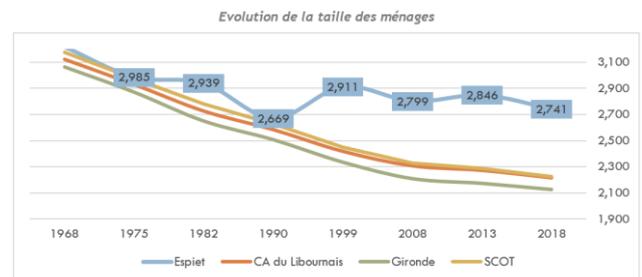
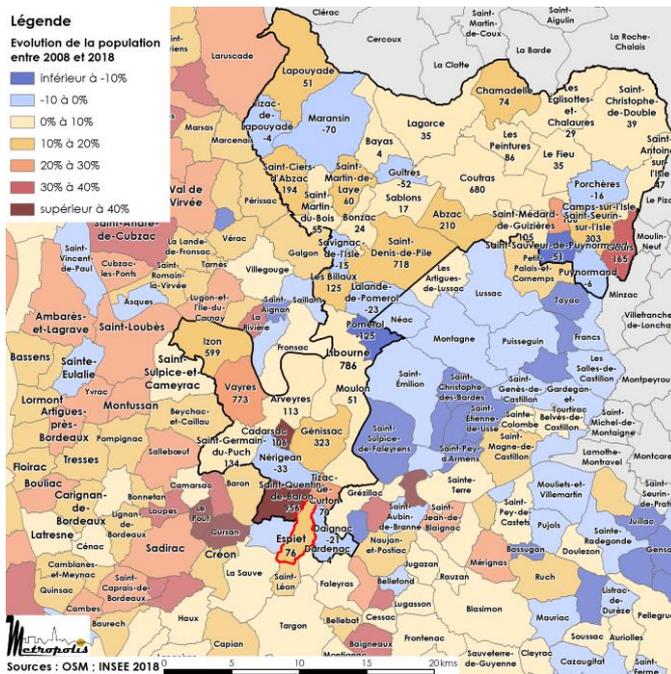
Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le  Rapport de présentation - page 7  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# 1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS

## A RETENIR

### 1.1. ANALYSES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

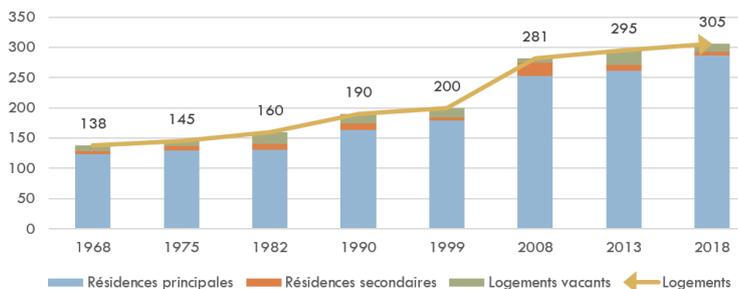
- 784 habitants à Espiet en 2018,
- +76 habitants en 10 ans, soit un taux de variation annuel moyen de 1,02% contre 0,77% à l'échelle intercommunale,
- Une population nettement plus jeune qu'en moyenne sur l'intercommunalité, et une commune qui attire des familles : la taille des ménages est sensiblement plus haute (2,74 contre 2,28 à l'échelle intercommunale) et Espiet attire notamment les 0-14 ans et les 49-59 ans,
- Un niveau de revenu plus important que sur la CALI mais inférieur à celui de la métropole bordelaise : une commune qui attire face à la forte pression foncière et immobilière de la métropole
- Des perspectives démographiques basées sur les dynamiques connues précédemment qui estiment un accueil de nouveaux habitants de +106 à +231. Un objectif porté par le SCoT d'environ +97 habitants.



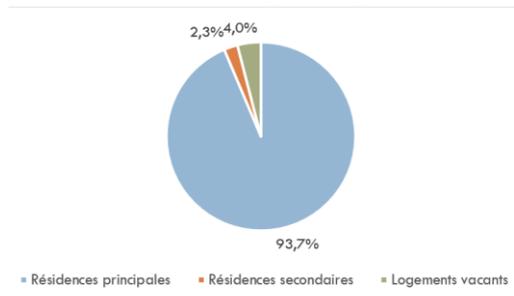
## 1.2. HABITAT ET LOGEMENT

- Le **parc de logements est typique d’une commune rurale** : une majorité de grandes maisons, occupées par des propriétaires, et un grand nombre de pavillons récents. On note toutefois une augmentation du nombre de logements occupés par des locataires et des appartements, évolution certainement nécessaire pour répondre à la demande.
- Espiet est aussi une **commune résidentielle attractive**, avec peu de logements vacants et très peu de résidences secondaires.
- Le nombre de logements commencés sur la commune est en moyenne de **3 logements par an**, avec une reprise notable de la dynamique depuis 2017.
- **Au regard des perspectives démographiques passées, la mise sur le marché de 57 à 106 logements serait nécessaire, soit environ 4,7 à 9 logements par an. Le PLH encadre toutefois, dans un rapport de compatibilité, la production de 60 logements sur 12 ans, soit 5 logements par an par le PLU.**
- Ces constats traduisent l’attractivité certaine d’Espiet, qui connaît une demande foncière certaine.
- De ce fait, le développement urbain escompté doit mettre en œuvre les outils permettant un maintien voire un renforcement de la qualité du cadre de vie et une diversité des modes d’habiter afin de pérenniser les équipements communaux, notamment scolaires et sportifs.

Evolution de la composition du parc de logements à Espiet

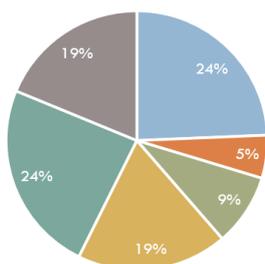


Composition du parc de logement à Espiet en 2018

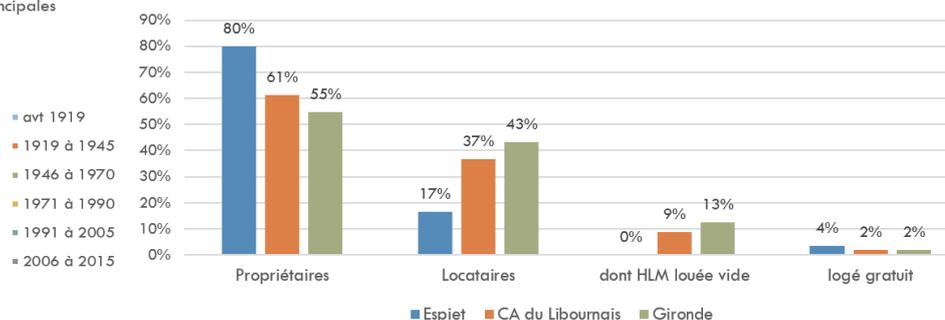


Période de construction des résidences principales

Période de construction des résidences principales



Statut d’occupation des résidences principales en 2018



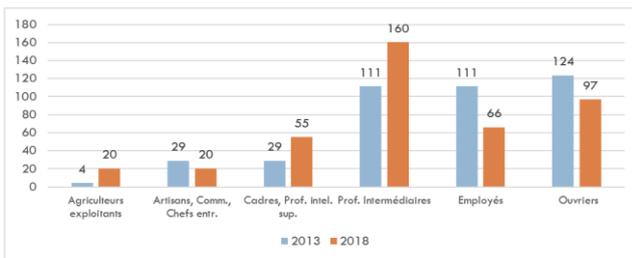
### Et le « point mort » ?

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d’une population constante en volume et pour répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.  
 Sur la commune d’Espiet, le point mort est de **15 logements**.

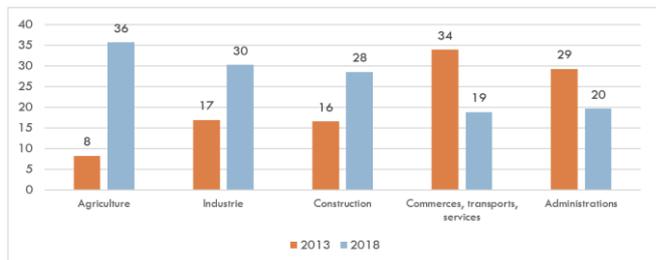
### 1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le caractère rural et résidentiel d'Espiet ressort fortement de cette analyse économique caractérisé par une population active importante, peu d'emploi sur la commune et une faible économie présenteielle.
- La conséquence de cette carence en emplois et services de proximité est le déplacement quotidien des habitants dans les pôles proches : les agglomérations libournaise et bordelaise.
- Il n'existe pas de zones d'activités économiques. Espiet présente cependant quelques sites économiques à gérer (industrie, construction)
- L'enjeu principal relatif à l'économie est l'encadrement des potentielles implantations d'entreprises sur la commune, pour qu'elle se fasse dans les meilleurs conditions et pour ne pas générer de nuisance, notamment en secteur résidentiel.
- La part de l'activité agricole est bien plus importante à Espiet qu'au niveau intercommunal et départemental synonyme de ruralité. Cette activité agricole a connu des difficultés, et a surtout beaucoup évolué, comme au niveau national : un nombre d'exploitations et des surfaces agricoles qui ont diminués, mais des exploitations qui cultivent plus terres qu'autrefois, et récemment un retour vers une agriculture plus respectueuse de la nature et de la santé.
- Trois enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :
  - La préservation des espaces agricoles pour pérenniser et renforcer cette activité, voire favoriser sa diversification, notamment celle tournée vers le tourisme
  - La valorisation de la viticulture, activité à forte valeur ajoutée
  - L'anticipation des conflits d'usage et la favorisation des transitions paysagère.

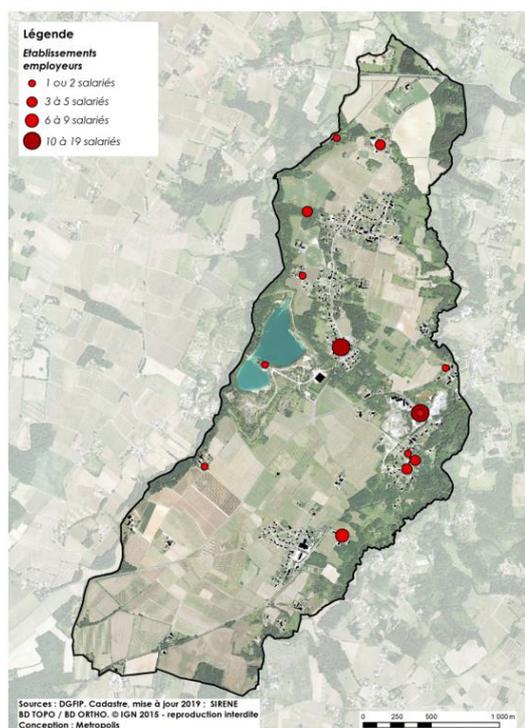
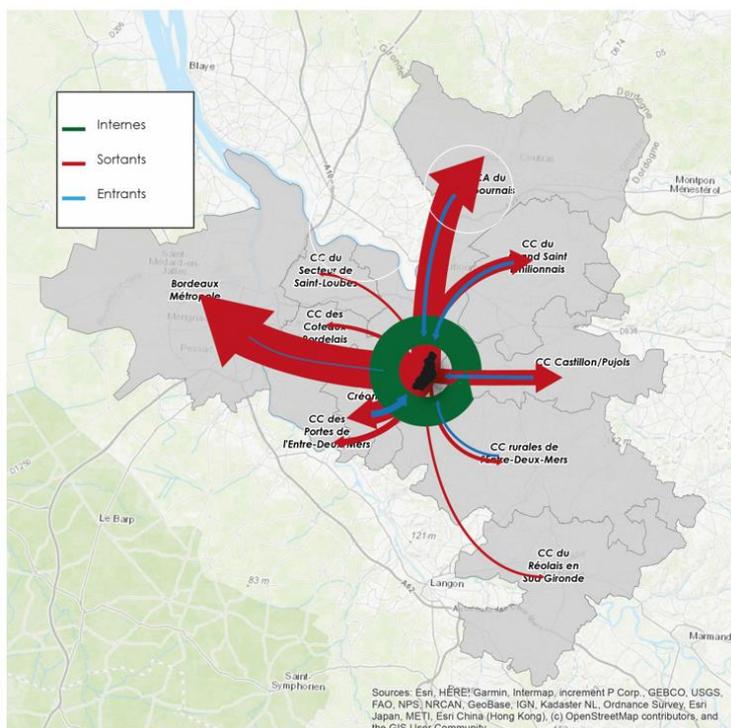
Répartition par type d'activité de la population active en 2018 à Espiet

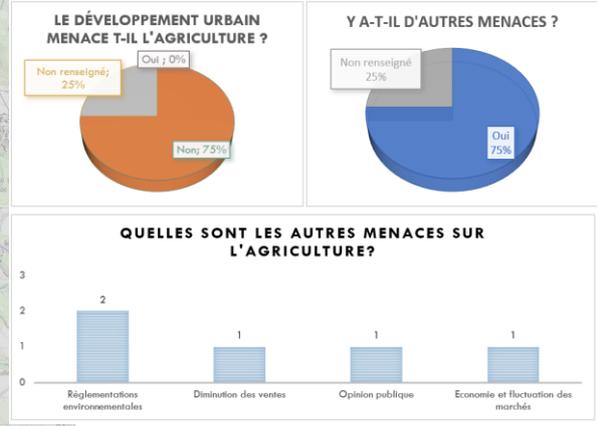
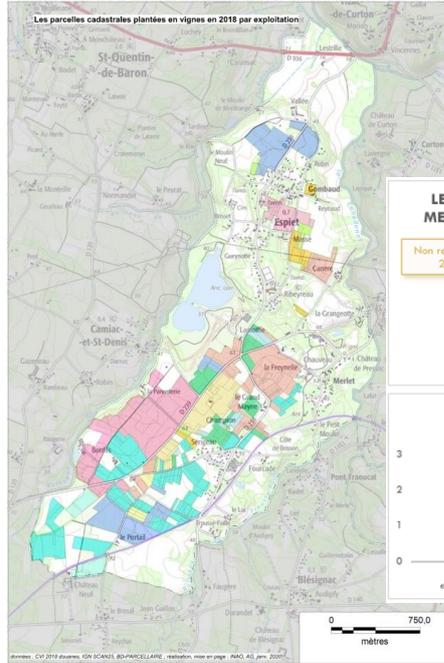
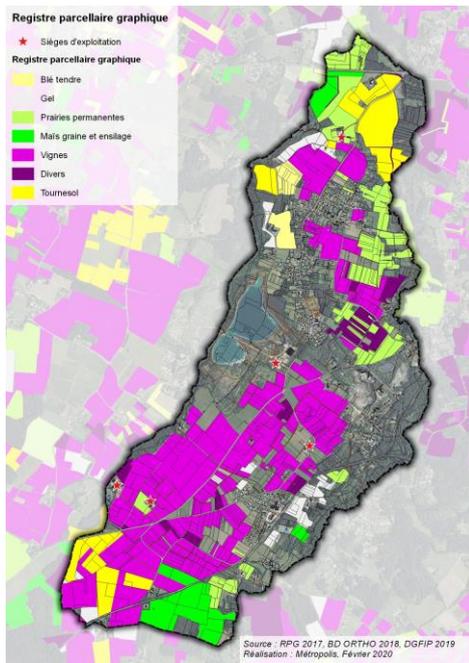


Evolution de l'emploi par secteurs d'activités à Espiet



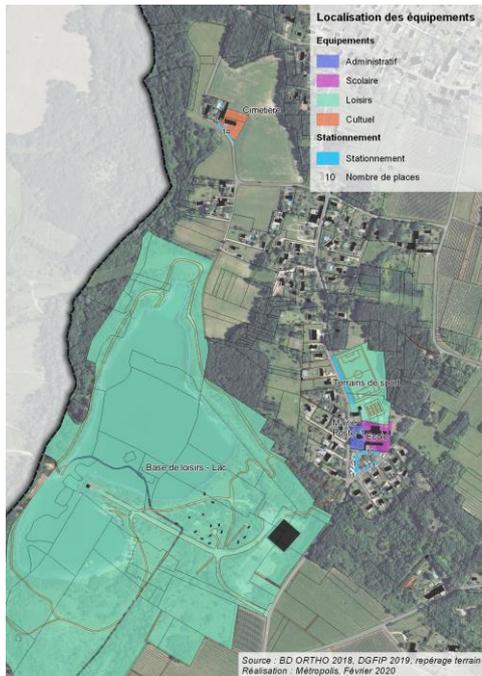
Flux domicile-travail sur Espiet en 2018





### 1.4. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

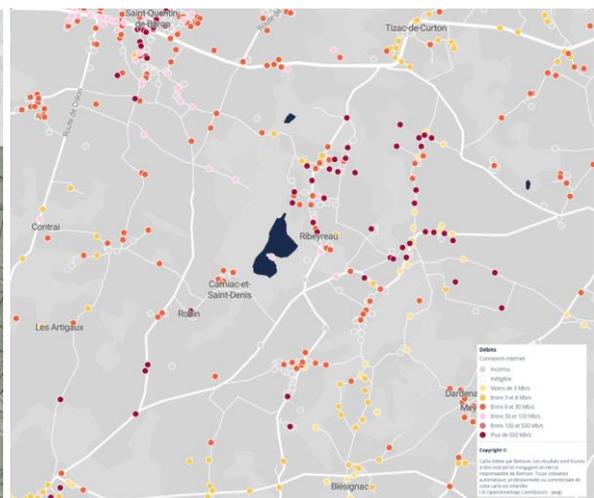
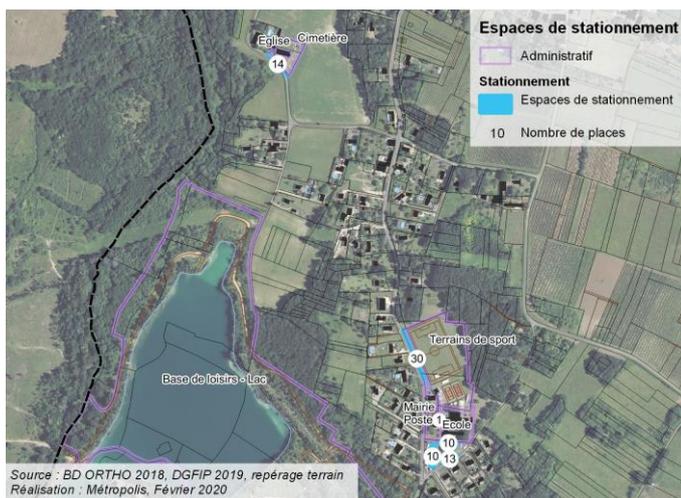
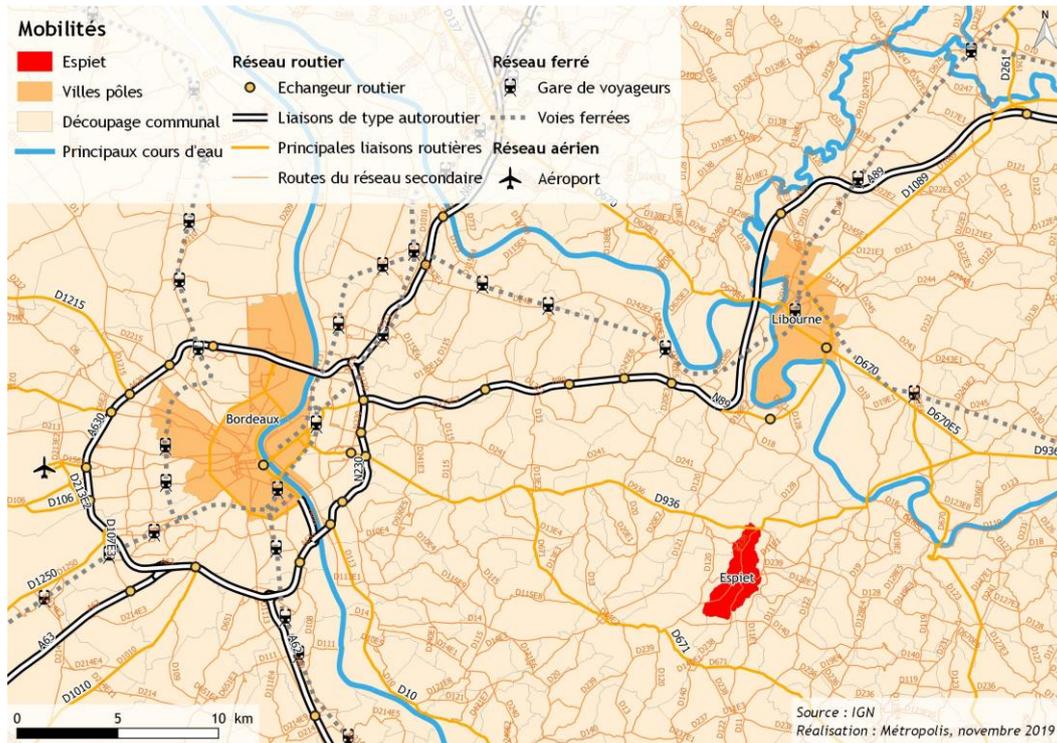
- Espiet est une commune qui ne bénéficie pas d'un réel centre-bourg – il n’y a d’ailleurs aucun commerce de proximité –, mais plutôt de 4 sites structurants distincts :
  - autour de l’église, à vocation plutôt patrimoniale et hébergement touristique
  - autour de l’ancienne gare, avec la présence d’un restaurant
  - autour du lac à vocation de loisirs
  - un pôle administratif où se concentrent les équipements publics (école, mairie, terrains de sport).



Vues sur le Lac d’Espiet (source : METROPOLIS)

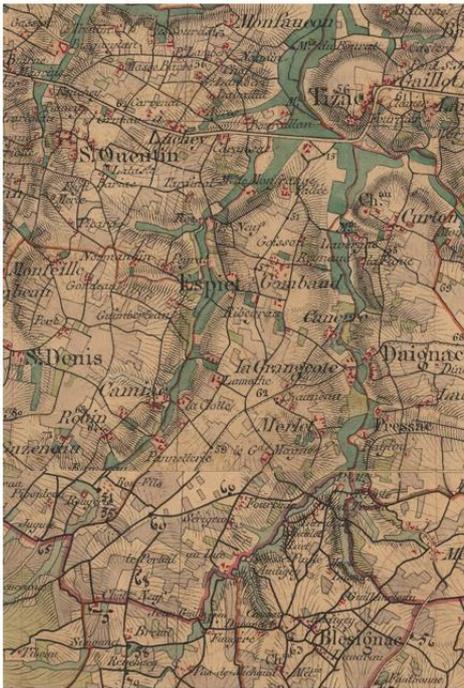
### 1.5. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS, RESEAUX

- La commune d’Espiet est maillée par les RD239 et RD238 qui traversent le territoire et les espaces d’habitat (+ la RD936 au Nord).
- La Piste Lapébie constitue un axe favorable aux circulations douces (piétons, vélos) structurant à l’échelle du territoire (et au-delà). Quelques chemins de randonnée sont identifiés.
- Espiet ne dispose pas d’offre en transports en commun régulier sur son territoire
- Enfin, le déploiement du réseau Très Haut débit a été réalisé sur la quasi-totalité de la commune (le déploiement restant étant déjà programmé d’ici 2023).



## 1.6. ORGANISATION ET FORMES URBAINES

- Espiet se distingue par une urbanisation ancienne, et une plus récente souvent peu organisée et peu intégrée et des espaces naturels et agro-viticoles.
- Cette commune est très attractive du fait de sa proximité avec Libourne et Bordeaux tout en offrant un cadre rural.
- Ce qui fait l'intérêt paysager urbain d'Espiet :
  - vue sur le bourg ancien depuis la traversée de la commune,
  - paysages ouverts depuis la traversée RD238 et 239,
  - hameaux aux bâtisses anciennes typiques dans les hameaux anciens,
  - interfaces à maîtriser entre ruralité et urbanité en privilégiant l'intensification et la densification des enveloppes urbaines constituées.



La carte d'Etat Major (1920-1968) fait apparaître des axes de communication identiques à ceux d'aujourd'hui, un bourg localisé autour de l'église, la topographie avec les vallées boisées qui bordent la commune et le plateau sur la partie centrale, et l'occupation du sol avec de vastes espaces cultivés, des boisements implantés dans les vallées et qui créaient des continuités avec les communes voisines, des hameaux habités qui ponctuent le territoire.

A Espiet, le bâti est historiquement éparpillé en de nombreux petits hameaux, parfois composé que de quelques constructions.  
 Le développement s'est essentiellement fait le long des axes de circulation existants à partir des années 70, mais aussi autour des hameaux existant « Merlet » et « Gombeau ».

Plus récemment, le secteur de l'ancienne gare, lieu dit « Sérigneau », s'est fortement développé lui aussi.



Evolution du territoire sur photographie aérienne (source : Géoportail)

## Les formes urbaines sur Espiet

### Le bourg ancien



### Le bourg récent



### Hameaux ruraux



### Urbanisation linéaire



### Quartiers résidentiels de type lotissement



### Commerce, industrie



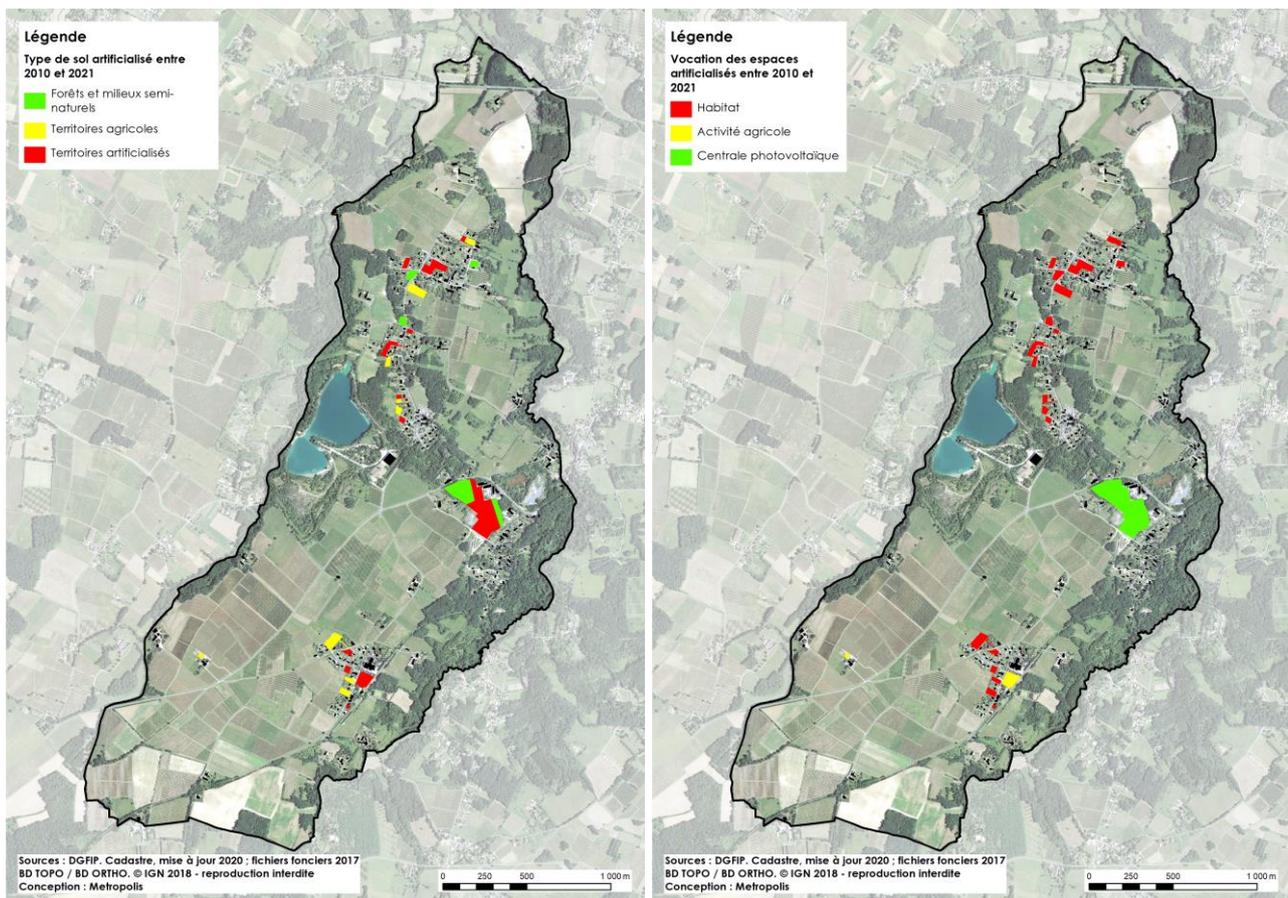
## 1.7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

*Espaces consommés entre 2010 et 2021 (analyse exhaustive) -  
en rouge : consommation référente au sens du code de l'urbanisme*

Étiquettes de lignes	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	0,66	2,06	2,00	4,73
Activité agricole		0,08	0,63	0,71
Centrale photovoltaïque	2,11		3,31	5,42
Total général	2,77	2,14	5,94	10,86

Au regard de l'analyse des fichiers fonciers MAJIC, 39 logements neufs ont été produits sur Espiet entre 2010 et 2021, sur 4,21 hectares. (Cette analyse ne tient pas compte d'un permis d'aménager de 5 logements qui ne sont pas encore bâtis).

**De fait, la consommation moyenne d'un logement a été de 1200 m<sup>2</sup> ; la médiane étant de 1300 m<sup>2</sup>.**

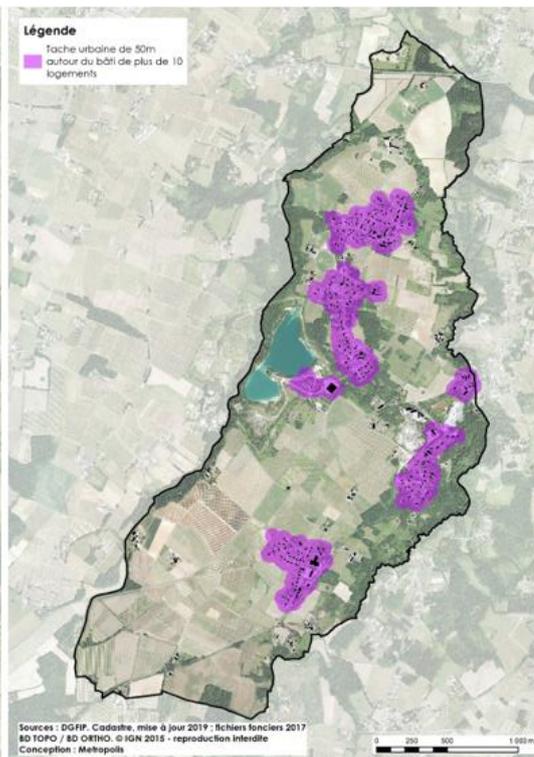
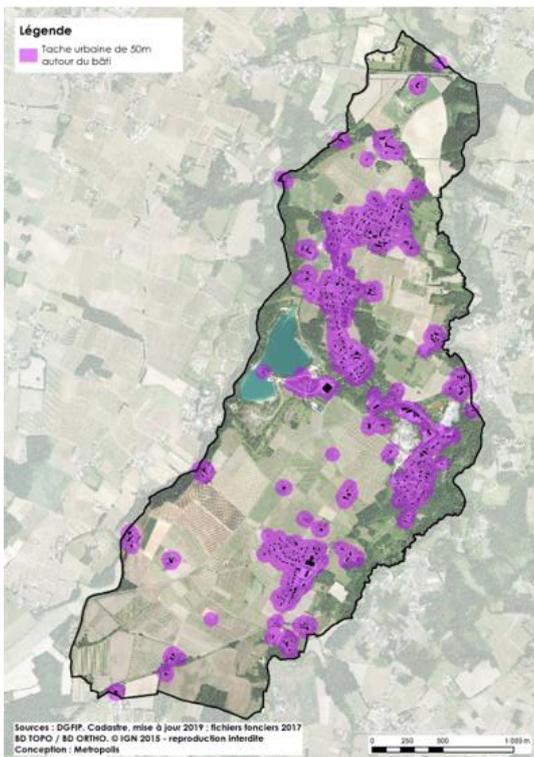
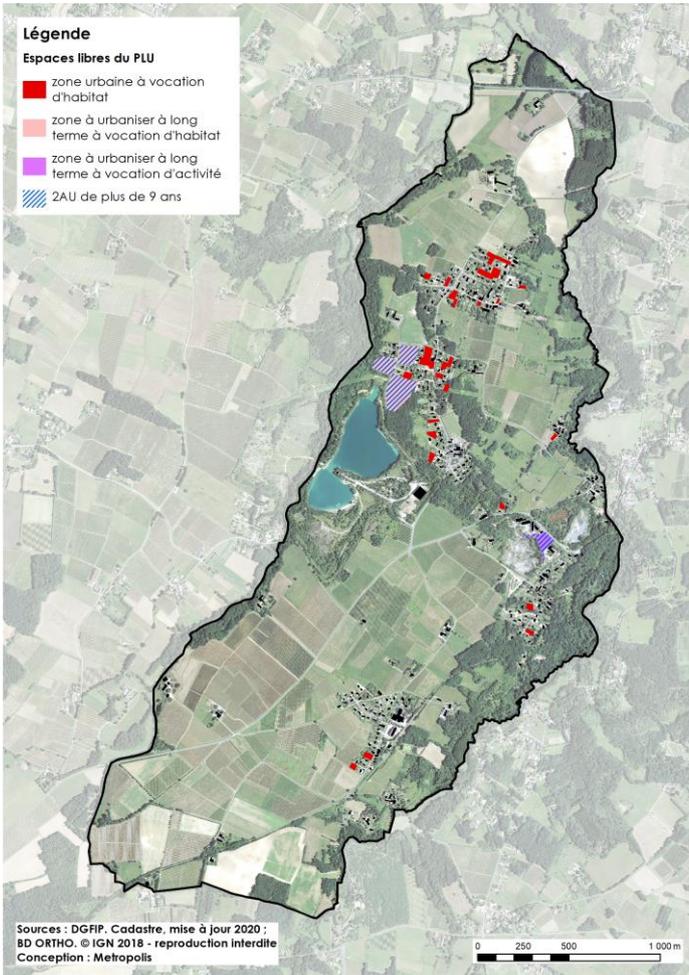


Espiet a, par délibération du 8 novembre 2010, approuvé son PLU. Près de 10 ans après, il est important d'en tirer le bilan. Il s'agit donc ici de présenter la capacité d'accueil résiduelle, analysée en 2022, du PLU approuvé en 2010.

Le PLU compte 4,25 hectares à vocation d'habitat encore mobilisables :

- 0,88 hectare sur des unités foncières libres en zone urbaine,
- 3,37 hectares par divisions parcellaires en zone urbaine.

Sur ces 4,25 hectares mobilisables, 4,05 hectares sont identifiés sur des espaces déjà urbanisés et seuls 0,20 hectare sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.  
Cette analyse tient compte d'un permis d'aménager autorisé de 5152 m<sup>2</sup>, comportant 5 logements, mais non encore bâtis.



Définition de la tâche urbaine définie selon le SCOT du Grand Libournais

Le SRADDET<sup>1</sup>, applicable depuis mars 2020, doit être pris en compte. Celui-ci exprime une réduction de 50% de la consommation d'espaces, toutes destinations confondues (habitat, activités économiques...).

A Espiet, 2,72 hectares ont été consommés entre 2010 et 2021 (consommation référente d'espaces naturels, agricoles et forestiers). **En application du réduction de 50% de ce rythme d'artificialisation, le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le PLU révisé serait de 1,36 hectare sur les 12 prochaines années.**

Le SCoT prévoit également de produire 50% maximum des logements en extension, avec une densité de 10 logements à l'hectare minimum et 50% au sein du périmètre aggloméré avec une densité de 12 logements à l'hectare minimum.

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCoT	Hypothèse PLH
<b>Sur 12 années pleines</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,10%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,92%</b>	<b>x</b>
Total de logements à mettre sur le marché	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>106</b>	<b>54</b>	<b>60</b>
Espaces fonciers nécessaires, en ha					
Dans le périmètre aggloméré (50% minimum des logements), sur la base de 833 m <sup>2</sup> par logement	(28,5 log) 2,37 ha	(31 log) 2,58 ha	(53 log) 4,41 ha	(27 log) 2,25 ha	(30 log) 2,50 ha
En extension urbaine (50% maximum des logements) sur la base de 1000 m <sup>2</sup> par logement	(28,5 log) 2,85 ha	(31 log) 3,10 ha	(53 log) 5,30	(27 log) 2,70	(30 log) 3,00
Total sur les espaces naturels, agricoles, forestiers et artificialisés	5,22	5,68	9,71	4,95	5,50
Objectif de réduction de l'artificialisation des sols : 1,36 ha maximum consommé sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers					
Espaces à mobiliser sur les espaces artificialisés	3,86 ha	4,32 ha	8,35 ha	3,59 ha	4,14 ha

Pour répondre aux perspectives de productions de logements répondant aux objectifs du PLH, 5,50 hectares seraient nécessaires, dont 1,36 hectare sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Cette analyse ne concerne que les besoins liés au logement de la population.

<sup>1</sup> SRADDET = Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

### 2.1. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire qui présente une diversité de milieux naturels et qui procure ainsi des habitats favorables à l'accueil d'une biodiversité riche et variée</p> <p>Un réseau hydrographique qui se concentre sur les franges de la commune, au niveau des deux vallées boisées principales</p> <p>Des milieux prairiaux à proximité des grands ensembles boisés, qui contribuent à offrir des habitats de chasse pour les chiroptères à l'échelle locale</p> <p>Des milieux calcicoles intéressants et propices à l'expression de l'Azuré du Serpolet</p> <p>Un contexte éco-paysager qui a permis d'accueillir une espèce avifaunistique d'intérêt : l'Elanion blanc (espèce protégée sur l'ensemble du territoire selon l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 ; Annexe I Directive Oiseaux)</p>	<p>Une grande partie du territoire dédiée à la vigne et aux grandes cultures, et avec peu de diversité de micro-habitats (simplification du paysage)</p> <p>Des secteurs calcicoles qui tendent à se fermer localement</p>
Opportunités	Menaces
<p>Un SAGE en cours d'élaboration (SAGE Dordogne Atlantique)</p> <p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour œuvrer à la préservation des sites associés à des mesures compensatoire d'atteinte à la biodiversité</p>	<p>La fragmentation du corridor écologique boisé traversant la commune d'Est en Ouest</p> <p>Une uniformisation du grand paysage au Sud, avec la suppression des motifs arborés linéaires</p>
Les enjeux	
<p>La préservation de la trame verte et bleue face au développement urbain, de ses réservoirs comme de ses corridors écologiques</p> <p>La préservation des cours d'eau, de leurs abords, et plus largement des vallées boisées</p> <p>La préservation des zones humides</p> <p>La prise en compte des sites identifiés pour la mise en œuvre de mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité</p> <p>L'anticipation du changement climatique</p>	

## Les zonages du patrimoine naturel sur la commune d'Espiet

A ce jour, au droit de son emprise, le territoire d'Espiet compte une seule ZNIEFF, de type 1 : **la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat**. Celle-ci s'étend sur les communes d'Espiet, Saint-Quentin-de-Baron et Camiac-et-Saint-Denis.

### ✓ Habitats :

Lisières humides à grandes herbes  
 Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides



### ✓ Espèces :

Le cuvré des marais	Le Limodore avorté
L'Agrion de Mercure	Le chêne à trochets (rouvre/sessile)
Le Bugle petit-pin	Le Thésium couché
L'Orchis à odeur de vanille	Les Cheveux de Vénus
L'Orchis à fleur lâche	
L'Iberis amer	

Liste des habitats et espèces dites « déterminants ZNIEFF » répertoriés sur le site de « la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat »



Une ZNIEFF (de type 1) jouxte la commune d'Espiet, sur sa limite Est : la ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac. Celle-ci a été créée lors de la procédure de modernisation des ZNIEFF Aquitaine, qui a eu lieu ces dernières années. La ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac est un site d'hivernage d'importance internationale pour les chiroptères, du fait des espèces présentes et de leurs effectifs (parfois exceptionnels).

## Exemples de milieux rencontrés sur la commune d'Espiet



*Vignes et grandes cultures occupent environ 40% de la superficie communale (source : METROPOLIS)*



*Pelouses calcicoles sur le secteur de Canère (source : METROPOLIS)*



*Des milieux associés aux boisements, propices à la richesse biologique locale (source : METROPOLIS)*

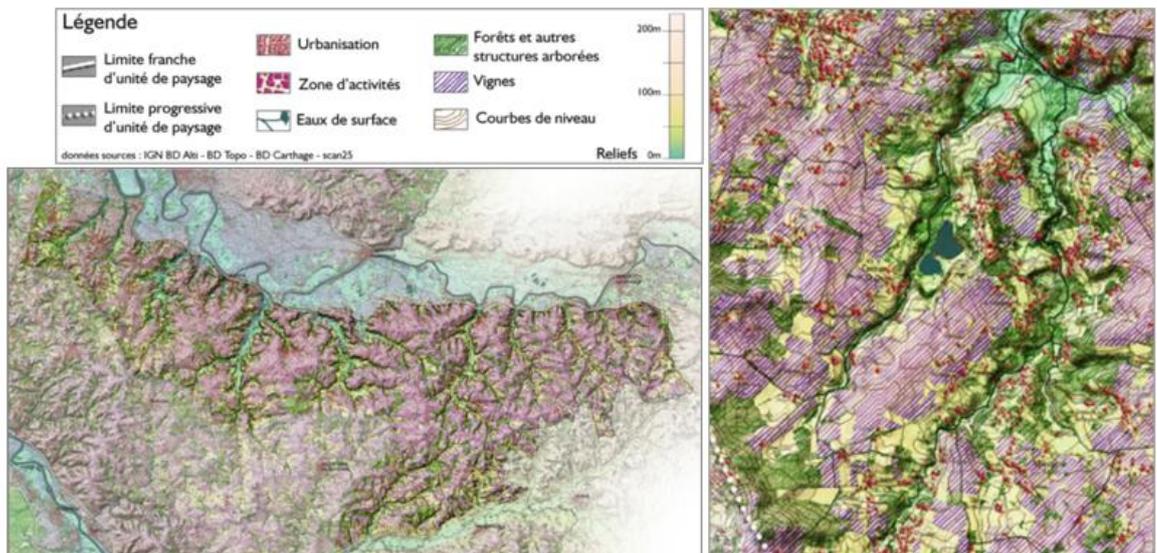


*Boisements humides sur le secteur de Moulin Neuf, le long du ruisseau de Camiac (à gauche) / Boisement humide le long du Canaudonne (à droite) / Source : METROPOLIS*



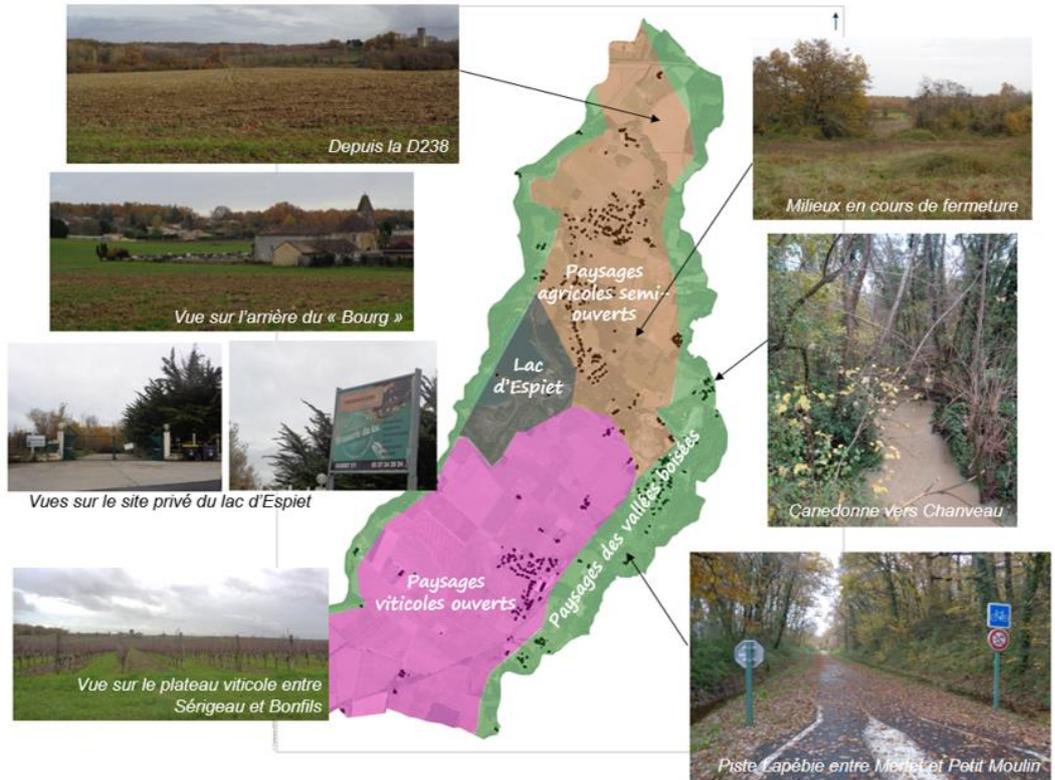
## 2.2. PAYSAGE

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Des vallées boisées qui apportent une plus-value dans les vues lointaines, au regard du contexte très ouvert qui domine en grande partie le territoire (vignes, cultures)</p> <p>Des secteurs calcicoles notamment dans le secteur de Canère, qui apportent des vues de grande typicité et rompant avec l'image plutôt viticole du territoire</p> <p>Un patrimoine ancien d'intérêt</p>	<p>Un grand paysage assez simplifié sur une vaste partie du territoire (haies relictuelles plutôt sectorisées au Sud, globalement peu d'arbres isolés et de bosquets)</p> <p>Des zones de contact entre l'urbain et l'agricole sans transition nuancée</p> <p>Une faible mise en valeur des espaces publics dans les développements urbains récents</p> <p>Des vues associées au lac qui restent du registre privé</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour mieux intégrer les futures zones de développement urbain dans leur environnement</p>	<p>Une poursuite de la tendance conurbative (à l'échelle locale) entre les secteurs de Ribeyreau et Gombaud</p> <p>Une uniformisation du grand paysage au Sud, avec la suppression des motifs arborés linéaires</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées, à l'origine d'un cadre de vie plus qualitatif</p> <p>Maintenir la séquence de « respiration naturelle » entre les hameaux de Gombaud et Ribeyreau</p> <p>Maintenir la qualité des vues sur les milieux calcicoles perçus depuis le secteur de Canère</p> <p>Proposer des modalités d'aménagement qui tiennent compte du caractère agricole/viticole dans lequel les nouvelles zones urbaines s'insèrent</p> <p>Eviter la simplification du grand paysage en préservant les motifs naturels et agricoles, notamment au Sud du territoire</p>	



Espiet s'inscrit dans l'unité paysagère de l'Entre-Deux Mers nord d'après l'Atlas des Paysages de Gironde

## Les entités paysagères locales



## Quelques perceptions du territoire...



Importance des arbres isolés dans les paysages viticoles d'Espiet (source : METROPOLIS)



Vue sur la lisière Sud-Ouest de Sérigeau (source : METROPOLIS)



Vue sur les zones de développement récent sur la Borie de Castagney (source : METROPOLIS)



Vue sur les zones de développement récent sur Merlet (source : METROPOLIS)



Vues sur les zones de développement récent sur le secteur de Sérigeau (source : METROPOLIS)

## Patrimoine paysager...

Vue sur le château de Pressac et abords (source : METROPOLIS)

Emprise du site inscrit (source : METROPOLIS)



## ... et patrimoine local



Non exhaustif



## 2.3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Une amélioration de la qualité écologique et chimique des eaux du Canaudonne sur ces dernières années</p> <p>Des masses d'eau souterraines captives (en tout ou partie) qui témoignent d'une bonne qualité chimique</p> <p>Un taux de conformité des dispositifs ANC proche de 80% et en amélioration sur ces dernières années</p> <p>Une eau de baignade de bonne qualité sur le site des Terres Blanches, et cela depuis plusieurs années</p> <p>Un programme de travaux pluriannuel établi par le Syndicat d'Arveyres pour une meilleure gestion des ressources en eau potable</p>	<p>Des masses d'eau souterraines captives (en tout ou partie) qui souffrent d'une surexploitation globalisée</p> <p>Des masses d'eau souterraines libres qui témoignent de pressions diffuses (notamment agricoles)</p> <p><b>Une capacité résiduelle de mobilisation de la ressource en eau potable à l'échelle du Syndicat d'Arveyres nulle : la ressource en eau potable est un facteur limitant</b></p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour définir un projet de développement urbain (et in fine démographique) qui tient compte de la problématique existante sur la ressource en eau potable</p> <p>Tirer partie des anciennes carrières pour promouvoir le développement des énergies renouvelables (ex : photovoltaïque)</p> <p>Le SAGE Nappes Profondes, dont l'application va contribuer progressivement à une meilleure gestion de la ressource AEP à l'échelle girondine</p> <p>Le SAGE Dordogne Atlantique, en cours d'élaboration</p>	<p>Ne pas tenir compte des problématiques de ressources AEP à l'échelle globale du syndicat d'Arveyres (et voir au-delà) et proposer un développement urbain non phasé dans le temps</p>
Les enjeux	
<p>Proposer un développement urbain et démographique compatible avec les enjeux relatifs à la ressource en eau potable, en densification et dans la continuité de l'existant</p> <p>Préserver les zones humides et les boisements, qui contribuent à la préservation de la qualité des eaux des cours d'eau</p> <p>Sensibiliser la population locale aux enjeux forts sur la ressource en eau potable, y compris dans le PLU</p>	

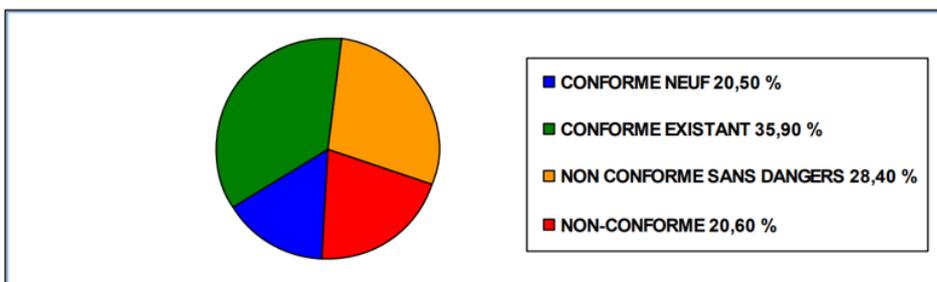
## Périmètre du SAGE Dordogne Atlantique, en cours d'élaboration



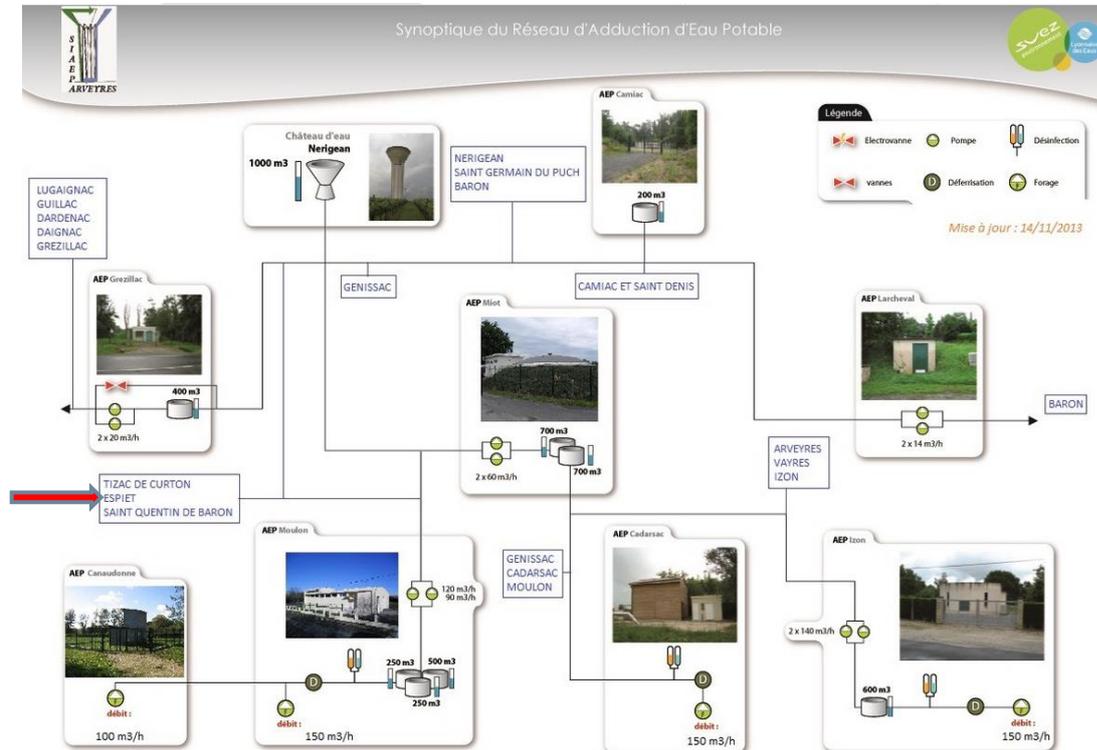
## Une amélioration des performances des dispositifs d'assainissement autonomes à l'échelle du SPANC



### Bilan graphique sur le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif



## La ressource en eau potable : un facteur limitant à considérer avec une très grande attention



### Pourquoi la ressource en eau potable est-elle un enjeu ?

La commune d'Espiet est alimentée en eau potable grâce à plusieurs forages qui captent des eaux brutes dans les nappes profondes de Gironde. Celles-ci correspondent aux nappes de l'Eocène, et permettent de répondre à une partie des besoins en eau potable à l'échelle de la Gironde (et au-delà). Etant de très bonne qualité (entre autres), elles sont particulièrement sollicitées.

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres, qui assure la distribution sur l'eau potable sur la commune d'Espiet, dispose d'une autorisation totale de prélèvement des eaux brutes de 1 920 000 m<sup>3</sup>/an. Or, depuis 2016, les volumes prélevés à l'échelle du Syndicat sont supérieurs à ce volume autorisé. La ressource en eau potable est donc un facteur limitant pour envisager le développement des territoires concernés.

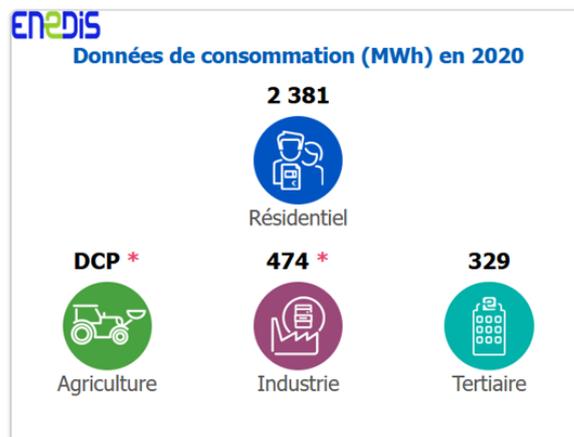
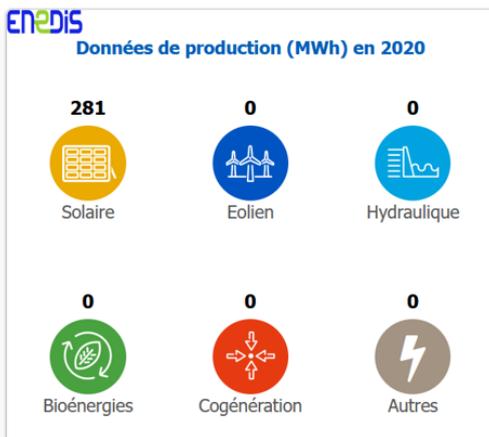
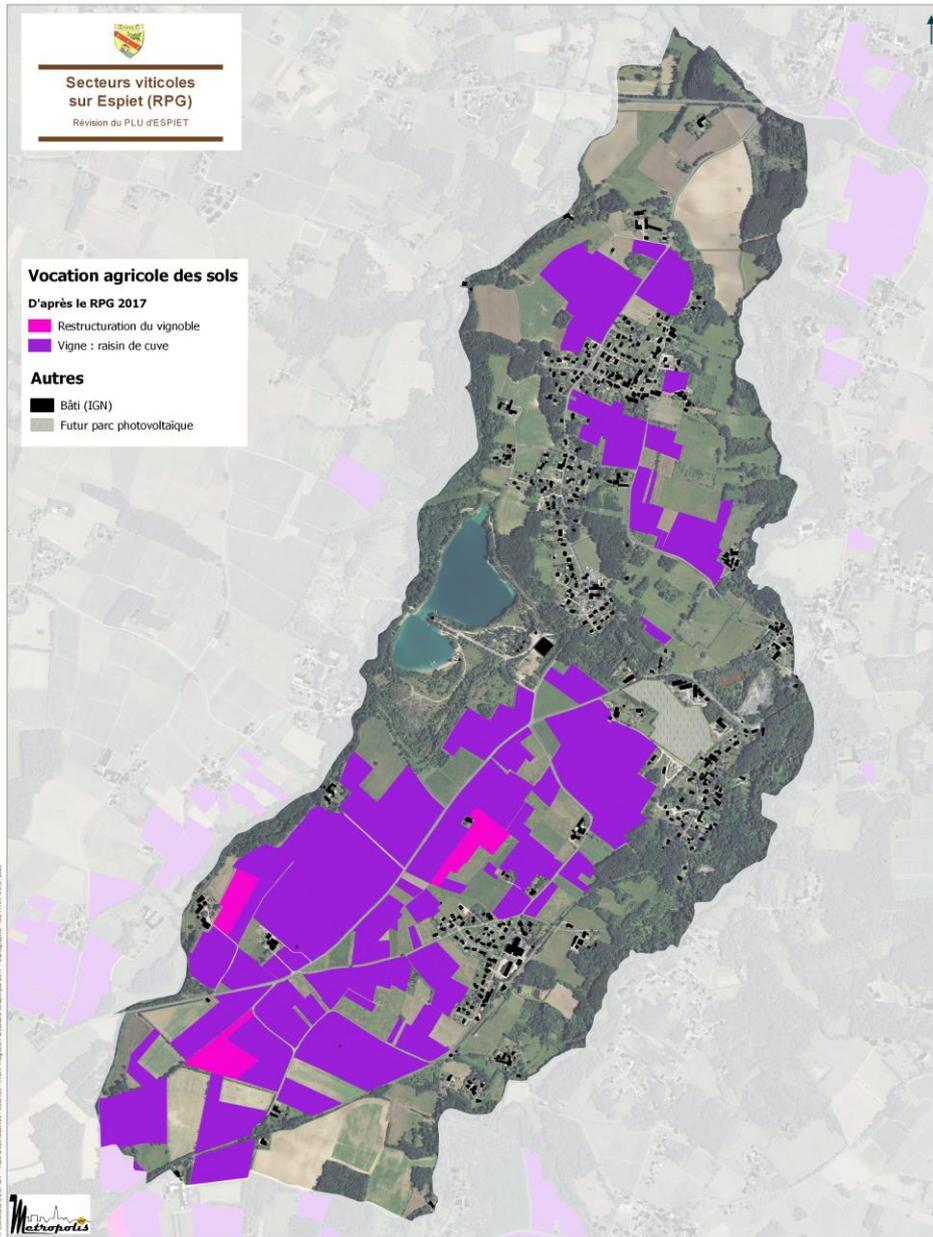
Cette problématique ne concerne pas que le SIAEPA de la Région d'Arveyres : d'autres territoires, proches comme plus éloignés, sont également confrontés à cela. De plus, d'autres nappes que celles de l'Eocène sont trop sollicitées. On comprend ici la notion de « bien commun » qui s'applique à l'eau potable d'une manière générale, et le besoin d'avoir une gestion rigoureuse de la ressource.

Lutter contre les pertes sur le réseau de distribution en remplaçant les canalisations défectueuses, détecter le plus tôt possible les fuites (y compris sur le domaine privé !), rechercher d'autres ressources mobilisables, etc., sont des leviers importants... mais associés à des coûts financiers importants.

Les particuliers ont aussi leur rôle à jouer. Depuis la canicule de 2003, la consommation journalière en eau potable par habitant a diminué à l'échelle de la France. Mais les efforts déjà engagés doivent encore se poursuivre et même s'intensifier, au regard des impacts du réchauffement climatique sur les ressources en eau d'une manière générale et leur renouvellement.

## 2.4. ENERGIES

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un contexte climatique propice au développement des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermique)</p> <p>Un potentiel a priori favorable pour la géothermie</p> <p>Une prégnance notable des vignes qui permet d'offrir un potentiel intéressant pour la valorisation des ceps et sarments notamment (bois-énergie)</p>	<p>Une forte dépendance à la voiture individuelle, qui s'est accrue depuis 2007.</p> <p>Un contexte boisé qui ne permet pas d'envisager la valorisation énergétique des boisements (enjeux paysagers et écologiques notamment)</p>
Opportunités	Menaces
<p>Un parc photovoltaïque à venir, d'une puissance attendue de 4 019 MWh/an, qui va permettre de renforcer la part des EnR dans la consommation électrique à l'échelle locale</p> <p>La révision du PLU d'Espiet, qui peut encourager le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations d'aménagement</p> <p>La révision du PLU d'Espiet, qui peut contribuer à l'essor d'un développement urbain moins consommateur d'espace, plus dense, et recentré sur les secteurs bénéficiant de la proximité d'accès au transport collectif et/ou transport scolaire, ou encore aux équipements scolaires communaux.</p> <p>Le PCAET de la CALI (en cours de révision) et le Schéma Directeur de l'Energie (lancement fin 2021)</p>	<p>Proposer un développement urbain qui ne tient pas compte des enjeux de mobilité à l'échelle locale, notamment pour les publics dits « captifs »</p>
Les enjeux	
<p>Organiser un développement urbain qui tient compte des enjeux de mobilité, notamment par l'accès aux transports collectifs ou aux établissements scolaires ;</p> <p>Densifier le tissu existant ;</p> <p>Encourager le développement des énergies renouvelables.</p>	



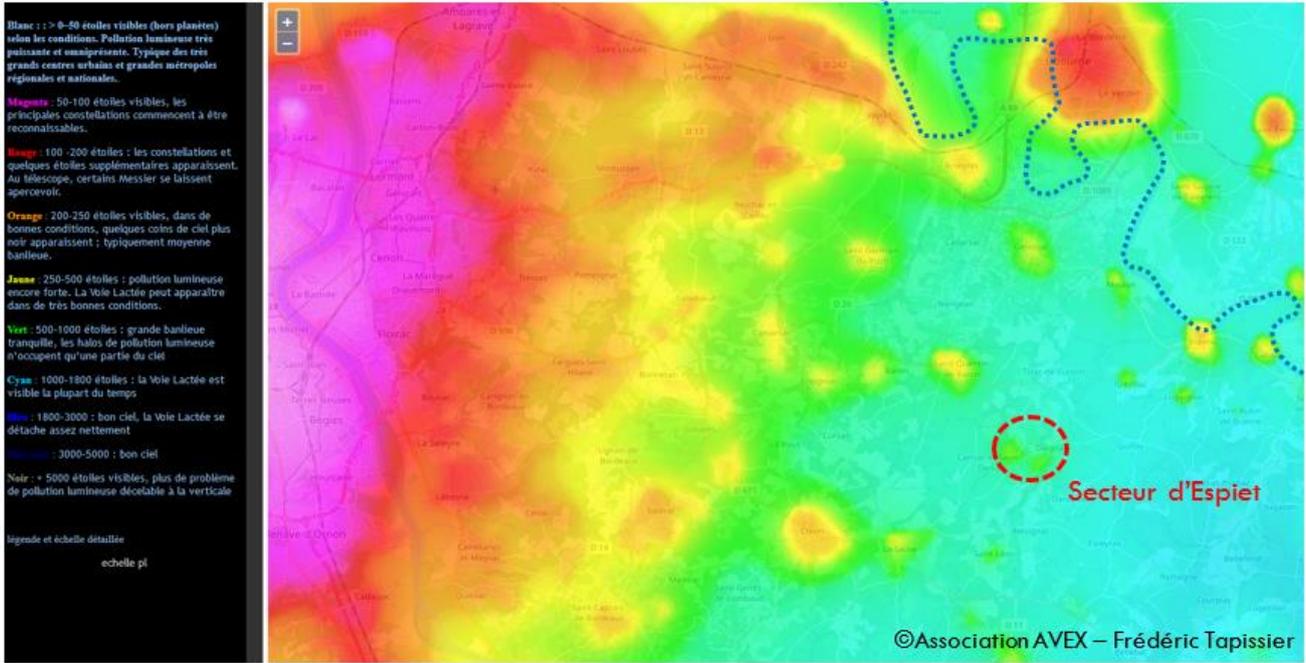
\*DCP : totaux partiels, certaines données BT ≤ 36 kVA non incluses pour protéger des Données à Caractère Personnel

Données ENEDIS 2020 (dernière année disponible)

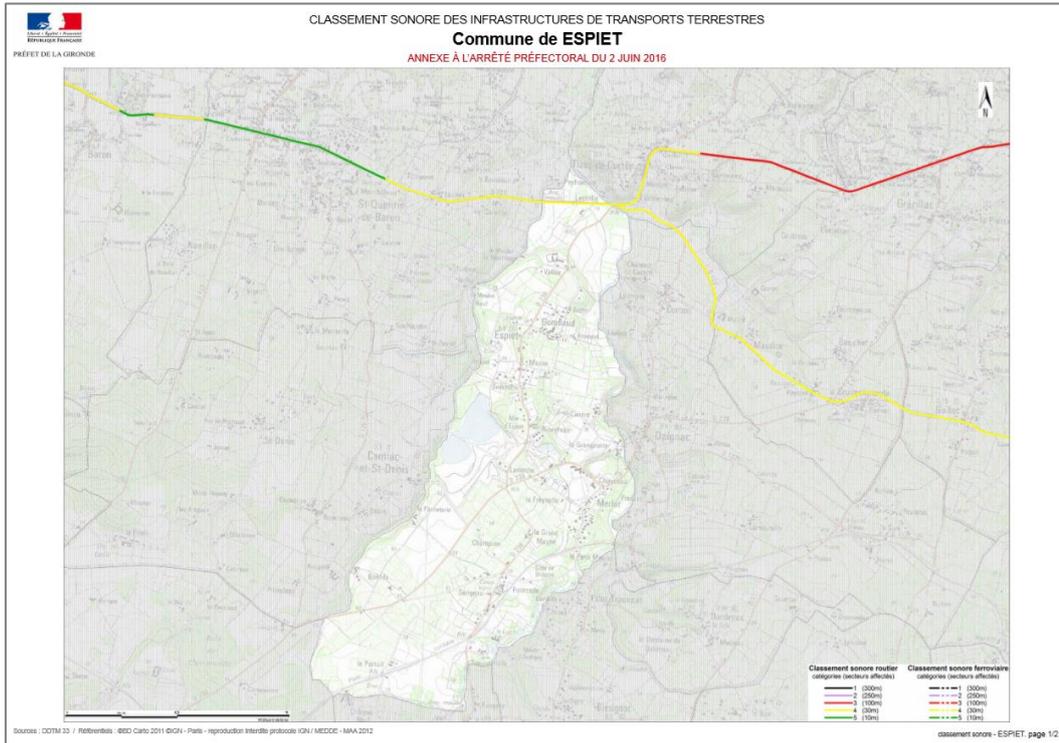
## 2.5. NUISANCES ET POLLUTIONS

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un cadre résolument rural qui permet d’offrir un accès à des espaces de nature qualitatifs et bénéfiques pour la santé des habitants (vallées boisées notamment)</p> <p>Un territoire préservé d’infrastructures bruyantes (absence de zones urbaines à proximité de la D936)</p> <p>Une pollution lumineuse globalement peu prononcée</p> <p>La proximité des équipements de gestion des déchets du SEMOCTOM (pôle de Saint-Léon qui jouxte la commune d’Espiet), avec une tendance positive par rapport à la production d’OMR à l’échelle du SEMOCTOM (baisse des gisements produits)</p> <p>Des boisements présents, à proximité de zones urbaines, qui contribuent à limiter les effets des polluants atmosphériques à l’échelle locale, et participent à la séquestration du carbone</p>	<p>Une mise en valeur agricole et viticole du terroir, qui peut s’accompagner de l’utilisation de produits phytopharmaceutiques</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu’opportunité pour mieux accompagner la juxtaposition possible entre les futures zones résidentielles et les secteurs cultivés ou plantés de vignes.</p> <p>La révision du PLU, en tant qu’opportunité pour proposer des modalités d’aménagement qui tiennent compte des enjeux de préservation de la faune nocturne, et notamment des chauves-souris (enjeu identifié au niveau local)</p> <p>Le PCAET de la CALL, en cours de révision</p>	<p>Urbanisation des petits boisements interstitiels au niveau de la zone agglomérée Gombaudo – Ribeyreau, et donc perte progressive d’éléments contribuant à une meilleure qualité de l’air à l’échelle de ces secteurs</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées ;</p> <p>Proposer des modalités d’aménagement des zones de développement urbain qui permettent de concilier la vocation résidentielle (ou d’activités) future du site, avec le contexte agricole et viticole environnant ;</p> <p>Prendre en compte les enjeux de préservation de la biodiversité nocturne, et notamment les enjeux concernant les chiroptères (ZNIEFF des carrières souterraines de Daignac notamment, qui jouxte la commune d’Espiet à l’Est)</p> <p>Préserver les patchs boisés entre Gombaudo et Ribeyreau, et plus largement l’écrin boisé qui entoure ces secteurs urbain</p>	

## Appréhender la problématique des pollutions lumineuses



## Cartographies des infrastructures impliquant des mesures d'isolement acoustique



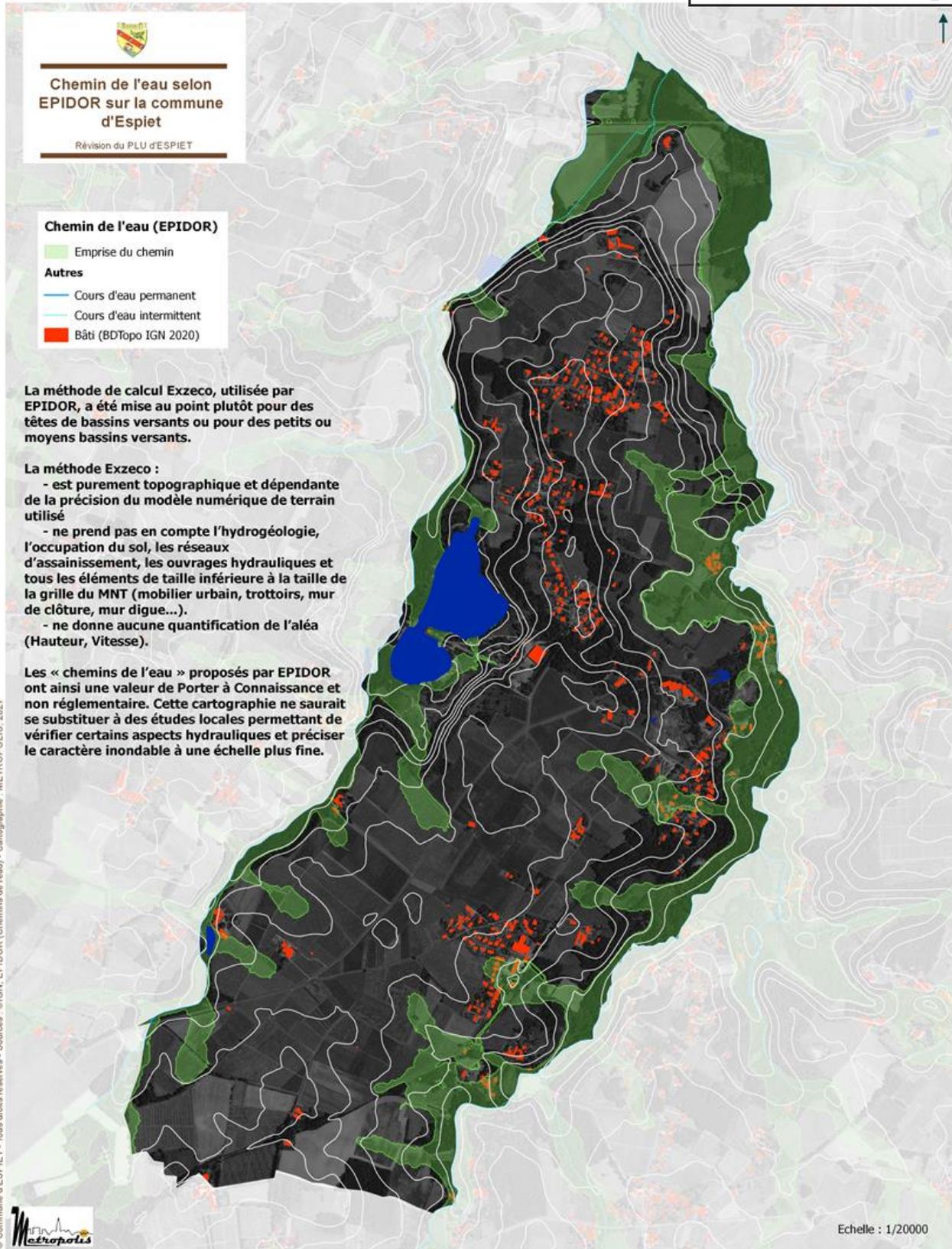
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES  
**Commune de ESPIET**  
 ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
D936	Limite commune ST-QUENTIN	Limite commune TIZAC-DE-CURTON	0	7	5510	90	5	70	61	4

## 2.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les grands enseignements	
Atouts	Faiblesses
<p>Un territoire globalement peu concerné par les risques d'inondation, que ce soit par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappes (phénomènes sectorisés)</p> <p>Une commune assez peu vulnérable aux problématiques de ruissellements superficiels (peu de bâtis existants potentiellement concernés)</p> <p>Un PPRMT qui permet d'encadrer l'urbanisation sur les secteurs confrontés aux problématiques de mouvements de sol (affaissements et effondrements (cavités souterraine hors mines), éboulements ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain)</p> <p>Une défense incendie globalement assurée sur le territoire, et notamment sur le secteur central que forment Gombaud et Ribeyreau, et le secteur de Merlet</p>	<p>La présence d'une ICPE sur Sérigeau qui appelle à ne pas poursuivre le développement de zones à urbaniser à proximité</p> <p>Une défense incendie sur Sérigeau qui doit être renforcée</p>
Opportunités	Menaces
<p>La révision du PLU, en tant qu'opportunité pour proposer des futures zones de développement urbain qui tiennent compte des problématiques de ruissellements urbain et de gestion des eaux pluviales</p> <p>Tirer le meilleur bénéfique possible des boisements présents dans les vallées, afin de conforter dans le PLU leur capacité à réguler les flux hydrauliques superficiels et les crues</p> <p>L'élaboration du futur schéma directeur des eaux pluviales urbaines et du zonage des eaux pluviales à l'échelle de la CA du Libournais</p>	<p>Poursuivre le développement de zones à urbaniser sur le secteur de Sérigeau, concerné à la fois par la présence de la cave coopérative, et carencé en termes de défense incendie</p>
Les enjeux	
<p>Préserver les boisements au niveau des vallées, qui contribuent à la maîtrise des ruissellement superficiels et à la régulation des crues</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Privilégier le développement urbain sur les secteurs disposant d'une bonne défense incendie</p> <p>Bien prendre en compte le nouveau PPR<sub>MT</sub> dans la révision du PLU</p> <p>Rappeler dans le PLU (règlement, OAP) que le territoire est caractérisé par un aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles</p>	



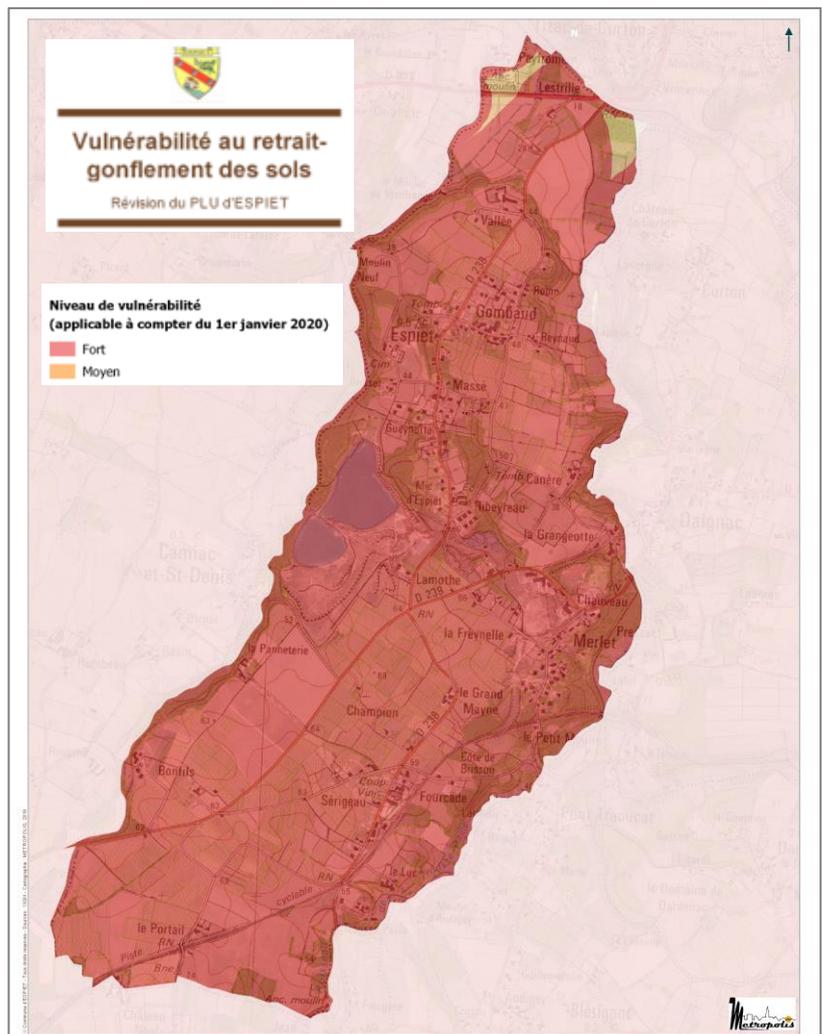
## Phénomènes d'inondation observés lors du diagnostic



Inondations sur Lestrille, avec franchissement de la D238 (source : METROPOLIS)

Les mouvements du sol à considérer sur le territoire...

Cartographie de l'aléa argileux





# LE PROJET DE PLU D'ESPIET



# 1. LE PADD D'ESPIET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit définir :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Le PADD d'Espiet** s'inscrit dans une logique de développement durable et modéré de la commune, tenant compte des atouts naturels et éléments socio-économiques dans lesquels celle-ci s'inscrit, permettant ainsi l'émergence d'un projet raisonnable pour ce territoire.

Ce projet de territoire s'intègre dans un contexte particulier (rural et viticole), et tend à privilégier et garantir le cadre de vie des habitants actuels, tout en se conciliant avec la venue de nouvelles populations.

Les orientations générales du PADD d'Espiet s'articulent autour de 3 axes majeurs (non hiérarchisés). Le tableau suivant précise les principales ambitions affichées dans le PADD, ainsi que les principales orientations retenues.

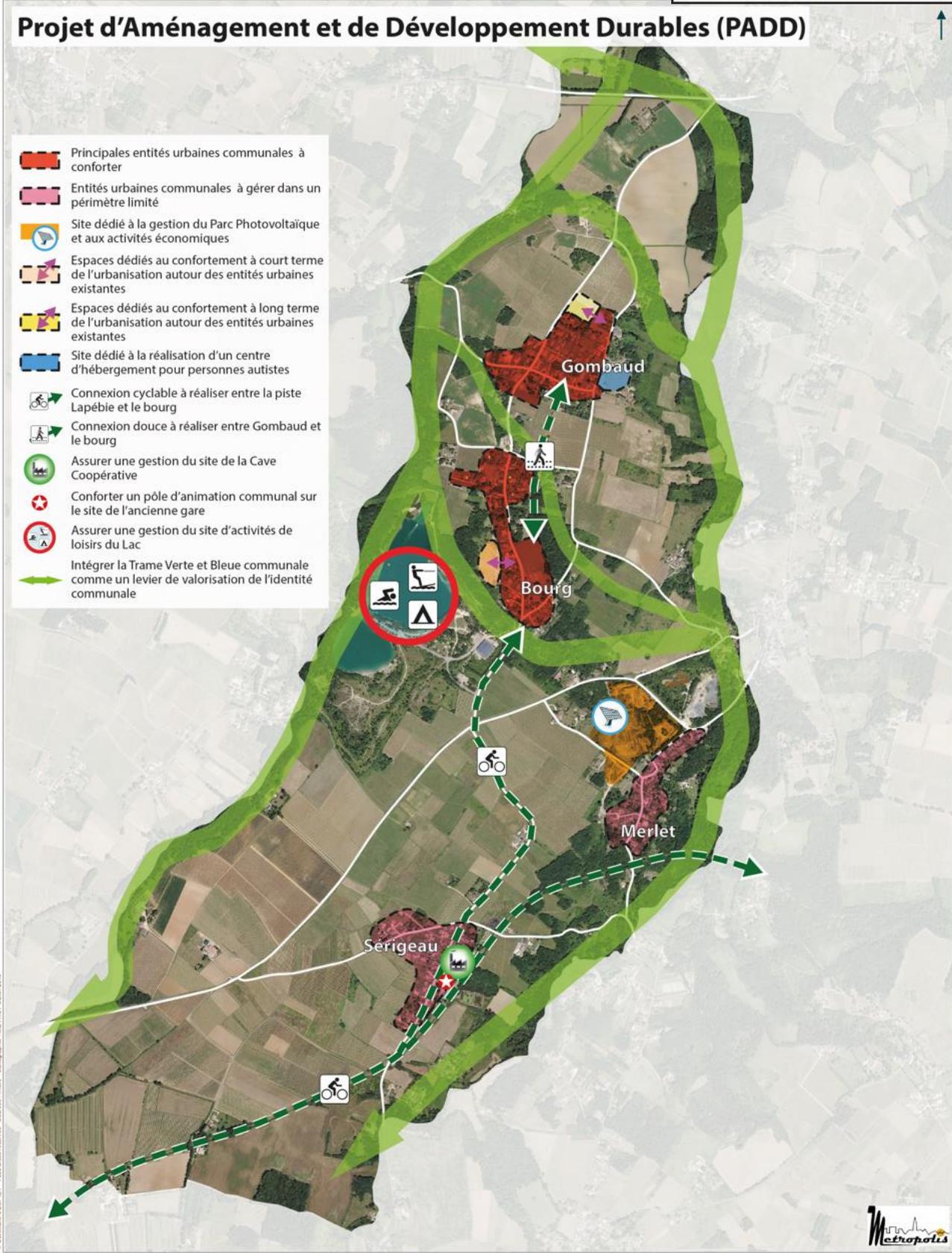
Orientations générales	Principaux moyen(s)
Structurer le développement urbain	<p><b>1. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous</b>            La commune souhaite positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration des projets urbains. Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ <b>100 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034</b>, par la <b>création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an</b>. Par ailleurs, Espiet souhaite tendre progressivement vers une plus grande diversité de son parc de logements (notamment par l'amorce d'une offre locative en centre-bourg).</p> <p>Un projet de résidences pour personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac, est en projet à Gombaudo.</p> <p><b>2. Etoffer le bourg de Gombaudo</b>            La commune ne dispose pas de commerces et services de proximité, mais des équipements (fédérateurs et moteurs de la vie du village) sont présents sur le bourg : mairie, poste, école, équipements sportifs.</p> <p>Le confortement du bourg passe prioritairement par la densification des espaces urbanisés, en vue de limiter la logique de développement linéaire qui a prédominé jusqu'à présent. Le développement de Gombaudo doit veiller à maintenir une distance avec le centre-bourg, pour conserver deux unités urbaines distinctes et pour ne pas interrompre les coupures naturelles de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Afin de s'inscrire dans une logique de maîtrise du développement urbain, au regard des contraintes fortes du territoire en matière de ressource en eau potable, Espiet fait le choix d'ouvrir progressivement les futures extensions urbaines. Ainsi, les améliorations déjà apportées et celles qui le seront dans l'avenir aux réseaux d'eau potable (poursuite de la lutte contre les fuites,...) conditionneront les ouvertures à l'urbanisation des zones AU.</p>

	<p><b>3. Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau</b></p> <p>Espiet s’appuie également sur les deux autres entités urbaines que sont Merlet et Sérigeau.</p> <p>Concernant Merlet, afin de conserver l’écrin naturel boisé, il s’agit de « finaliser » les contours de ce hameau en permettant le comblement des quelques capacités d’accueil restantes (dents creuses).</p> <p>Concernant Sérigeau, la capacité d’accueil de nouvelles habitations à Sérigeau sera limitée au regard du contexte localement : présence de la cave coopérative, viticulture prégnante...</p> <p><b>4. Vers une gestion économe de l’espace</b></p> <p>Afin de s’inscrire dans une dynamique plus vertueuse en matière de consommation d’espaces par l’urbanisation, le Plan Local d’Urbanisme ne mobilisera qu’environ 50% des espaces consommés entre 2007 et 2019, soit <b>2,5 hectares</b>. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.</p>
<p>S’appuyer sur les activités et équipements moteurs</p>	<p><b>1. L’agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune</b></p> <p>Pour limiter le déclin de l’activité viticole et préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d’espaces agricoles sera fortement contrainte.</p> <p><b>2. Des équipements à valoriser</b></p> <p>Deux équipements sont destinés à être mieux valorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la piste Lapébie (pour accompagner le développement des mobilités douces, ou encore accueillir des évènements ponctuels)</li> <li>• le lac d’Espiet (équipement privé, ouvert quelques mois par an ) : e projet communal visera essentiellement à le mettre en réseau avec les différents hameaux de la commune, et à optimiser la gestion réglementaire du site via le Plan Local d’Urbanisme.</li> </ul> <p><b>3. Favoriser le maintien de l’activité artisanale sur la commune</b></p> <p>Il s’agit également d’assurer la gestion de ces activités via le PLU.</p>
<p>Valoriser le cadre de vie</p>	<p><b>1. Valoriser les paysages et les espaces naturels</b></p> <p>La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. Ces différentes composantes doivent bénéficier d’une attention forte pour être pérennisées dans le temps, notamment sur le secteur de Massé, entre Gombaudo et Ribeyreau, où la pression foncière est forte.</p> <p><b>2. Gérer le site de production d’énergie renouvelable</b></p> <p>Le secteur de Chauveau a vu son espace réaffecté à de la production d’énergie renouvelable. Le parc photovoltaïque implanté sur un secteur à risque (PPRMT) doit donc désormais bénéficier d’un cadre réglementaire approprié dans le cadre du PLU pour pérenniser l’installation autorisée.</p> <p><b>3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants</b></p> <p>La commune d’Espiet est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s’agit notamment du risque de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières (PPRMT en vigueur).</p>

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

-  Principales entités urbaines communales à conforter
-  Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
-  Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
-  Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
-  Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
-  Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
-  Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
-  Connexion douce à réaliser entre Gombaud et le bourg
-  Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
-  Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
-  Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
-  Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale

© Commune d'ESPIET - Tous droits réservés - Sources : IGN - Cartographie METROPOLIS 2019



## 2. UN PROJET QUI PREND CORPS NOTAMMENT DANS LE ZONAGE...

### 2.1. PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU D'ESPIET ET EVOLUTION PAR RAPPORT AU DOCUMENT EN VIGUEUR

Le projet de planification urbaine de la commune d'Espiet se décompose classiquement en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les espaces boisés classés, éléments de patrimoine au titre du L-151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés...

Comme évoqué dans le Tome 2, les différentes zones et sous-secteurs du PLU sont les suivants :

- **Les zones urbaines, zone U** : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Ces zones urbaines se répartissent en 5 principaux secteurs :
  - **La zone UA** qui correspond aux entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
  - **La zone UB** correspond à la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées. La zone UB regroupe plusieurs fonctions urbaines : habitat, les équipements et les services publics ainsi que quelques activités artisanales.
  - **La zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés.
  - **La zone UX** couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.
  - **La zone UY** couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.
  
- **Les zones à urbaniser, zone AU** : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe deux types de zones :
  - **Les zones 1AU**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation à court ou moyen terme, comprenant notamment les zones spécifiques suivantes :
    - Un secteur 1AUa : destiné à la réalisation de nouveaux logements, divisé en secteur 1AUa1 et 1AUa2 (ce qui permet un développement phasé dans le temps);
    - Un secteur 1AUh : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées.
  - **La zone 2AU**, qui correspond aux espaces d'extension urbaine à moyen ou long terme. La zone 2AU qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat. La zone 2AU est donc inconstructible à court terme.
  
- **Les zones agricoles, zone A** : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe 1 secteur spécifique :
  - **le sous-secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont **la vocation agricole des terres doit être maintenue**, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole

au regard de la qualité paysagère du site. Sont également concernés des espaces agricoles qui participent à la **Trame Verte et Bleue** du territoire.

- **Les zones naturelles, zone N** : Ces zones couvrent les secteurs communaux, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, de leur qualité historique ou encore écologique. Il existe 6 sous-secteurs spécifiques :
  - **Le sous-secteur Np**, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.
  - **Le sous-secteur Npr**, correspondant à des secteurs définis dans le cadre des futurs aménagements. Ils résultent notamment des investigations écologiques réalisés par le bureau d'études écologie, et **pointent un enjeu écologique à considérer et à préserver.**
  - **le sous-secteur Ne**, correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif
  - **le sous-secteur NL**, correspondant au site du lac dont les vocations de loisirs, de tourisme, d'équipements et d'hébergement doivent être pérennisées.
  - **le sous-secteur Npv**, destiné à la gestion du site du parc photovoltaïque dédié à la production d'énergie renouvelable.
  - **le sous-secteur Nx**, correspondant à un secteur où la gestion d'une activité artisanale (extension et annexe des constructions existantes) est autorisée.

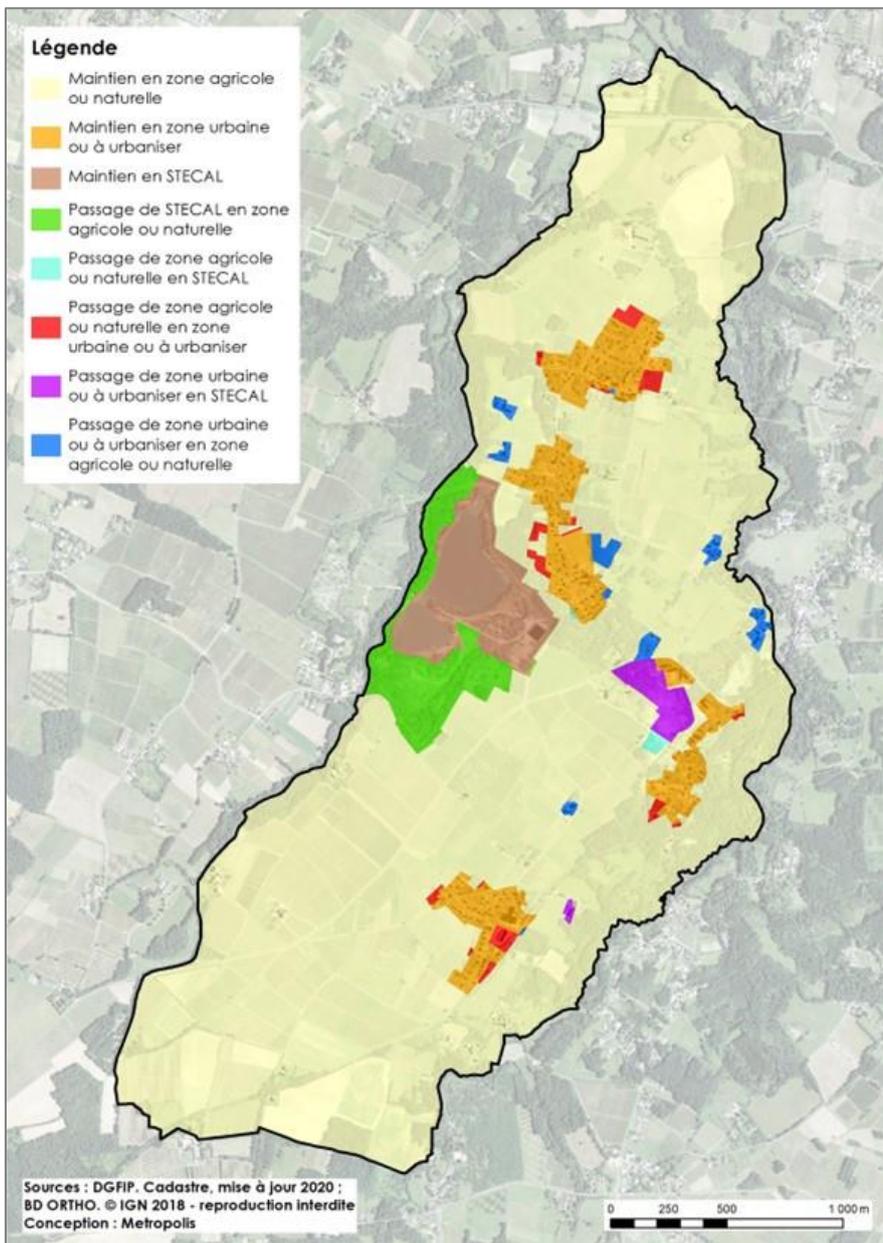
Le tableau ci-dessous permet d'apprécier avec finesse les superficies affectées aux différentes zones du PLU d'Espiet, tout en le comparant au PLU en vigueur aujourd'hui.

PLU 2010			PLU 2022		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
N'existe pas dans le PLU 2010			UA	6,18	0,91
UB	9,29	1,37	UB	32,67	4,81
UE	4,57	0,67	UE	3,90	0,57
UC	32,63	4,81	UY	2,00	0,30
UX	3,82	0,56	UX	2,05	0,30
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>50,31</b>	<b>7,41</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>46,80</b>	<b>6,89</b>
<b>AUc</b>	<b>6,36</b>	<b>0,94</b>	1AUa1	0,51	0,07
1AUS	5,57	0,82	1AUa2	0,65	0,10
2AUX	0,79	0,12	1AUh	0,81	0,12
<b>AUs</b>	<b>4,31</b>	<b>0,63</b>	/		
2AU	4,31	0,63	2AU	0,85	0,12
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>10,67</b>	<b>1,57</b>	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>2,82</b>	<b>0,41</b>
A	349,63	51,50	A	321,12	47,30
N'existe pas dans le PLU 2010			Ap	63,68	9,38
N	215,59	31,76	N	43,27	6,37
N'existe pas dans le PLU 2010			Ne	0,08	0,01
NI	52,72	7,77	NI	30,12	4,44
N'existent pas dans le PLU 2010			Np	163,83	24,13
			Npr	0,71	0,10
			Npv	5,51	0,81
			Nx	0,99	0,15
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>617,95</b>	<b>91,02</b>	<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>629,3</b>	<b>92,69</b>
<b>Total des zones</b>	<b>678,93</b>	<b>100</b>	<b>Total des zones</b>	<b>678,93</b>	<b>100</b>

L'analyse suivante rappelle les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le Code de l'Urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

Evolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	564,43	83,14%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	44,50	6,55%
Maintien en STECAL	30,08	4,43%
Passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	22,64	3,34%
Passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	0,77	0,11%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	5,12	0,75%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL	5,84	0,86%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	5,54	0,82%
<b>Total général</b>	<b>678,92</b>	<b>100,00%</b>

Ci-après est présentée la cartographie du bilan mis en évidence dans le tableau précédent.



## 2.2. OUTILS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

### a) Quels sont ces outils ?

Le PLU mobilise plusieurs outils complémentaires visant à préserver et mettre en valeur le territoire, notamment au regard de ses qualités paysagères, environnementale ou patrimoniale.

#### – L'outil « Espace Boisé Classé »

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts et parcs à conserver. Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

- **Le PLU d'Espiet, tel que proposé pour sa révision, classe 72,42 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 39,56 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +83%.**

#### – Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Deux outils complémentaires sont mobilisés dans le cadre du PLU d'Espiet : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (haies) localisés au Sud de la commune d'Espiet. Des ensembles boisés situés près du bourg sont également désignés. Il s'agit-là de maintenir des motifs qui participent à la qualité du cadre de vie, mais aussi d'éviter la simplification du grand paysage.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU ont pour objectif de :

- S'assurer de la pérennité d'éléments naturels qui participent au fonctionnement écologique du territoire d'Espiet : poches boisées situées entre Gombaudo et Ribeyreau (support de continuités écologiques), arbre isolé accueillant l'Elanion blanc.
- Sécuriser les sites destinés à l'application de mesures compensatoires pour des motifs écologiques (secteur du Lac d'Espiet notamment, visé par des mesures compensatoires portant sur une durée de 30 ans selon les informations mises à disposition par le CEREMA).

- **Le PLU d'Espiet révisé, c'est :**
  - **39,20 ha classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
  - **et plus de 5,7 km de motifs linéaires préservés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

### b) Evolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur les **Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après.

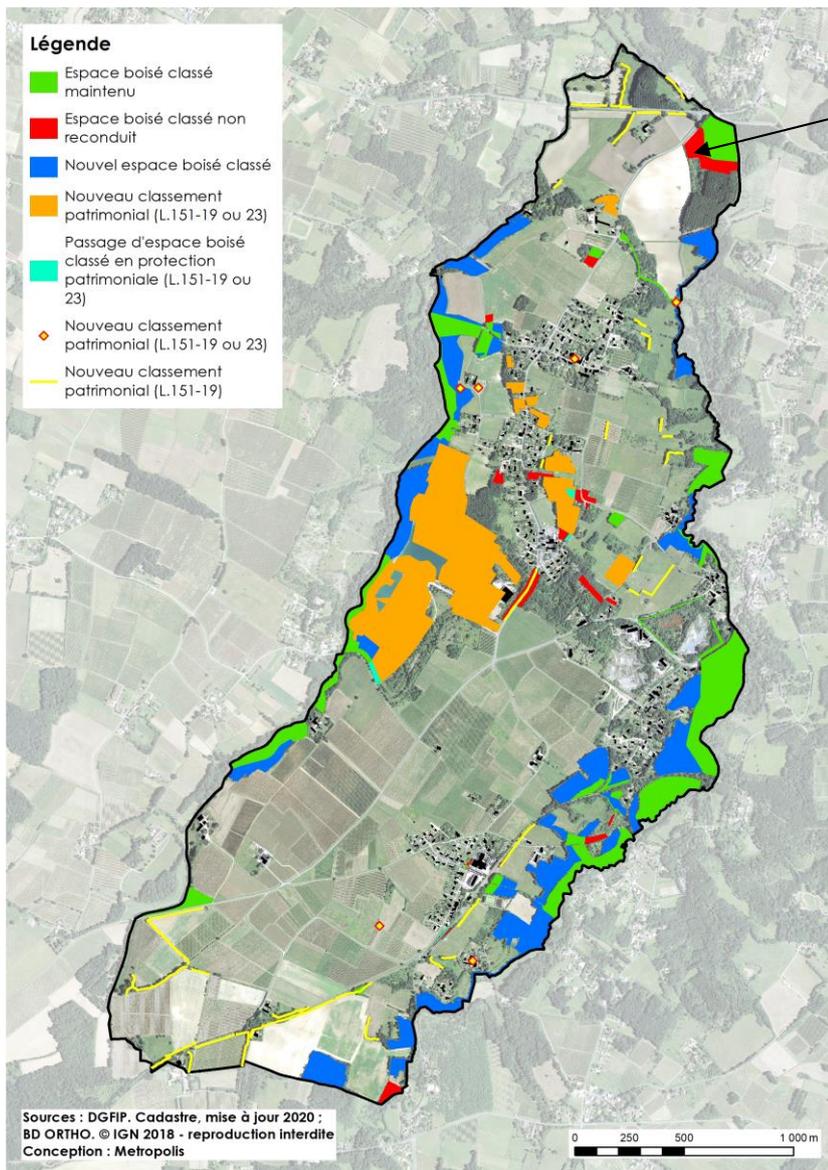
Evolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Espace boisé classé maintenu	33,70
Espace boisé classé non reconduit	5,37
Nouvel espace boisé classé	38,72
Passage d'espace boisé classé en protection patrimoniale (L.151-19 ou 23)	0,49

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant.

Evolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Nouveau classement patrimonial (L.151-19 ou 23)	38,71

Dans le PLU d'Espiet :

- **39,20 ha sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur. Ce chiffre résulte de la somme du basculement d'EBC en L.151-19 ou L.151-23 (0,49 ha) et des compléments apportés par la révision du PLU (38,71 ha) ;
- **5 729 ml sont classés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.



Occupation du sol aujourd'hui non boisée

Les périmètres en rouge ci-dessous formalisent les emprises des EBC existants dans l'actuel PLU.



### 2.3. AUTRES ELEMENTS FIGURANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage du PLU d'Espiet indique également (et entre autres) :

- **La présence de 2 emplacements réservés (ER) :**
  - o Le premier est situé sur le secteur de Gombaudo Nord et a pour objectif la constitution d'un maillage viaire, dans l'avenir

- Le second est lié au projet de création d'une piste cyclable, qui permettrait de relier le secteur de Sérigeau au sud du bourg (avec notamment l'école, la mairie et le stade), tout en passant devant le Lac d'Espiet.
- **Une construction existante**, située au Sud de la commune, qui peut faire l'objet d'un changement de destination (vers de l'habitat).
- **Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT)** qui s'applique sur la commune d'Espiet est également reporté afin d'assurer la bonne connaissance des secteurs concernés par l'application de celui-ci (le PPRMT est opposable aux tiers).

### 3. ... ET DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions opposables du PLU d'Espiet prennent corps à travers :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (zonage) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP sont opposables aux tiers en termes de compatibilité.

Elles sont composées notamment d'un schéma d'aménagement qui illustre les principes d'aménagement attendus, ainsi que de dispositions écrites.

Il est important de rappeler qu'un **périmètre d'OAP peut être différent du périmètre effectivement constructible** zoné en AU (ou U). C'est d'ailleurs le cas sur la commune d'Espiet, comme exposé ci-après.



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti récente ou en cours</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcelle</li> <li> Eau</li> <li> Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23</li> <li> Espace boisé classé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitation</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie à créer</li> <li> largeur minimale d'emprise publique</li> <li> Cheminement doux à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arbres à hautes tiges existant à préserver</li> <li> Arbres à hautes tiges à planter</li> <li> Haies à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver</li> </ul>
--	---	--

Schéma d'aménagement proposé sur l'une des OAP du PLU révisé d'Espiet : la Gueynotte

Deux OAP sectorielles ont été conçues dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet :

- **L'OAP « La Gueynotte »**, destinée à accueillir de l'habitat, qui formalise le parti d'aménager attendu sur ce site. L'emprise de l'OAP couvre les secteurs :
  - 1AUa1 et 1AUa2 (l'urbanisation du site étant phasé dans le temps), qui sont constructibles.
  - Npr, qui vise à préserver notamment un habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du serpolet (papillon). **Le secteur Npr n'est pas constructible.**
- **L'OAP « Vieux Gombaud »**, destinée au projet pour les personnes autistes, en lien avec celui de Camblanes-et-Meynac. Le site est associé au secteur 1AUh.

Notons que les OAP sectorielles conçues dans le cadre de la révision du PLU distinguent 2 niveaux de compatibilité, et propose des préconisations (certaines dispositions n'étant pas de la compétence du PLU).

## 4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La prise en compte de l'environnement (au sens large) dans le Plan Local d'Urbanisme d'Espiet s'est exercée dès les premiers pas de l'émergence du projet. A travers les choix de préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle locale (notamment la connexion boisée inter-vallée), de ne pas poursuivre le développement urbain (via des zones AU) sur le secteur de Sérigeau, de veiller à maintenir la qualité du cadre de vie par la protection des motifs naturels comme les haies... c'est donc autant de réponses qui ont été apportées dans le PLU, grâce aux outils réglementaires (zonage du PLU, mobilisation de l'EBC et des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU).

Le choix des zones à urbaniser dans le futur s'est notamment réfléchi au regard de l'ensemble de ces éléments. Outre les lignes directrices qu'imposent déjà le SCOT du Grand Libournais (et de façon incontournable), il est nécessaire de composer avec des facteurs particuliers :

- **Une ressource en eau potable déjà soumise à de très fortes tensions** à l'échelle du Syndicat de la Région d'Arveyres (qui alimente la commune), ce qui implique de proposer un développement urbain (et *in fine* démographique) maîtrisé, que ce soit :
  - dans le temps : en phasant celui-ci. Le PLU propose ainsi plusieurs temporalités :
    - des zones 1AUa, qui sont divisées en zone 1AUa1 et 1AUa2, cette dernière ne pouvant être urbanisée que lorsque la 1AUa1 sera réalisée
    - une zone 2AU, qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de révision du PLU
  - et dans l'espace : en proposant un développement regroupé autour de l'existant. Il s'agit-là de contribuer à une meilleure mobilisation des réseaux de distribution d'eau potable existants
- **considérer la possibilité qu'existe un aléa** (au sens des risques naturels), issu de l'ancienne activité extractive espietaise, et situé dans le secteur de l'église (vers Massé). Il a été choisi de ne pas créer un nouvel enjeu (donc du développement urbain) sur ce secteur, au regard des éléments de connaissance disponibles à ce jour.

La proximité avec les équipements structurants du territoire (école notamment) ou encore la proximité avec les arrêts de transport collectif, ont également guidé les choix de la collectivité.

**Les incidences du PLU, positives comme négatives, ont été évaluées sur l'ensemble des grandes thématiques environnementales.**

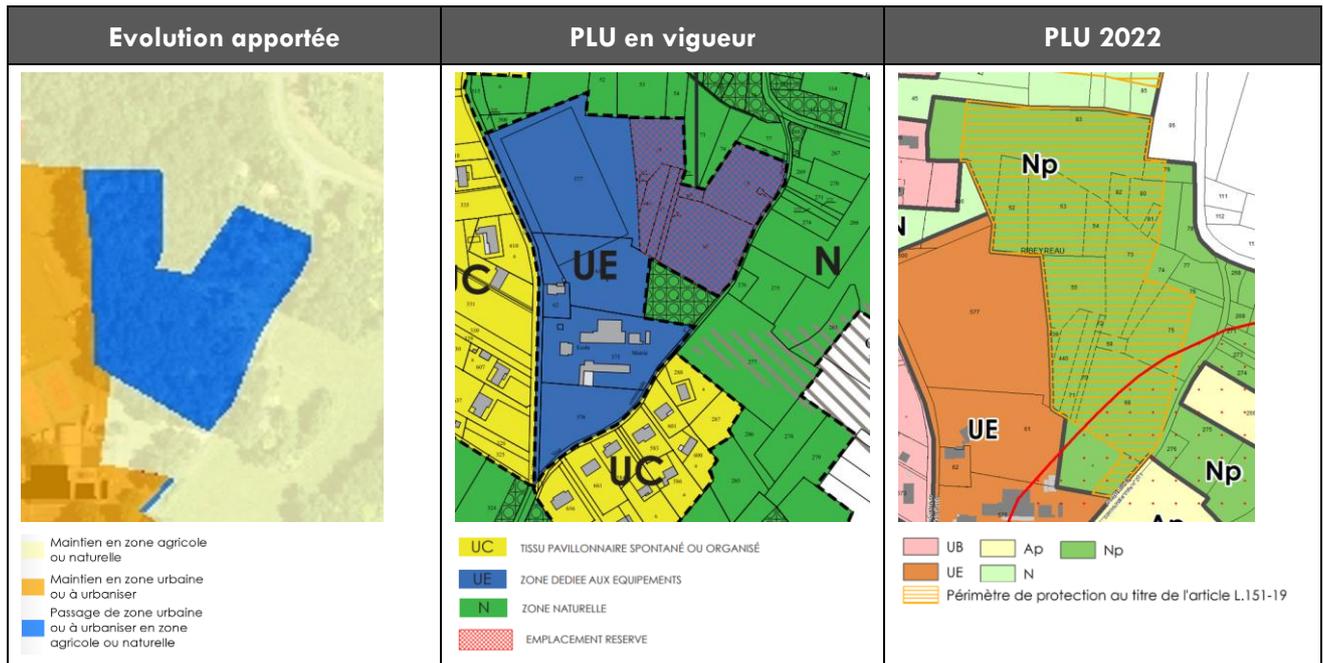
Par rapport au PLU actuellement en vigueur, une attention plus forte a été accordée à la bonne **prise en compte du patrimoine naturel et paysager à l'échelle communale, ainsi qu'au maintien des continuités écologiques.**

Cela se traduit notamment par des choix de zonage : création de secteurs Ap et Np (plus protecteur que de A et de N), identification au titre des EBC et des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU...

La plus-value qu’apporte la révision du PLU d’Espiet sur le plan écologique, peut s’illustrer notamment à travers deux exemples :

**1. La préservation du « pas japonais » au niveau de la Freynelle**

La révision du PLU d’Espiet contribue à préserver un important pas japonais de la sous-trame boisée, au niveau de La Freynelle (derrière le stade). En effet, dans le PLU en vigueur, celui-ci est notamment situé en zone UE, et donc voué à être urbanisé. Dans le projet de révision, ce boisement est maintenu et passe sous l’égide de la zone Np. De plus, est associé l’article L.151-19 CU afin de garantir sa pérennité et son rôle à l’échelle locale, que ce soit sur le plan paysager ou écologique.



**2. Une meilleure prise en compte des enjeux écologiques de la ZNIEFF « la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat »**

La commune d’Espiet est concernée par la présence d’une ZNIEFF de type 1 : la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat. Celle-ci est située à l’Ouest de la commune et chevauche également les communes de Camiac-et-Saint-Denis et Saint-Quentin-de-Baron.

Dans le projet de PLU, le périmètre de la ZNIEFF est intégralement couvert par un zonage de type Np, où toute nouvelle construction est interdite. Les ensembles boisés qui la composent sont également identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.

Dans le PLU en vigueur, la ZNIEFF est couverte par un zonage de type N. Le périmètre identifié en EBC est par ailleurs plus réduit. La révision du PLU d’Espiet permet ainsi d’assurer une meilleure préservation des enjeux écologiques associés à la ZNIEFF qui, rappelons-le, n’a pas de portée réglementaire directe (c’est un zonage d’inventaire).

**Par rapport aux autres compartiments de l’environnement,** le PLU d’Espiet propose dans sa révision une meilleure prise en compte des risques, notamment naturels :

- Les éléments de portée à connaissance disponibles autres que le PPRMT (ex : cartes d’aléa) ont été mobilisés ;
- des mesures permettant d’assurer la stabilité des sols dans les secteurs de pente, ont été intégrées (ex : EBC) ;

- des mesures pour éviter l'urbanisation aux abords des cours d'eau (via un recul de constructibilité) ou encore visant à assurer la pérennité du rôle des zones à dominante humide dans la gestion des crues, sont définies via le zonage et le règlement ;
- des modalités d'aménagement sont édictées pour mieux intégrer le risque incendie (proximité des zones AU avec un Point Eau Incendie disponible, interdiction de l'usage de végétaux secs et inflammables pour les clôtures sur certains secteurs...), eu égard au contexte assez boisé de la commune (notamment forte proximité avec des milieux boisés sur la zone urbaine du bourg) et au contexte général de réchauffement climatique qui va accroître les périodes de sécheresse (en fréquence et en intensité) ;
- ...

De manière plus particulière, sur les zones couvertes par une Orientation d'aménagement et de Programmation, des mesures visant à intégrer le contexte environnemental présent sur et aux abords de chaque site, sont proposées. Cela va de la création de secteur Npr pour concilier préservation d'enjeu écologique et projet d'aménagement urbain, en passant par le renforcement de la place du végétal dans les nouvelles opérations, ou encore la création d'une zone tampon plantée lorsque le site jouxte des parcelles viticoles...

Des dispositions et préconisations en faveur d'une qualité accrue de ces nouvelles zones habitées sont formulées : privilégier des espèces végétales non invasives et non exotiques (et donc favorables à la biodiversité), proposer des espaces verts paysagés et gérés de façon douce, accompagner le projet par la création de voies douces (ex : la Gueynotte), considérer les enjeux de la biodiversité nocturne (et aussi de la santé humaine !) dans l'éclairage public et privé...

La révision du PLU d'Espiet est également l'occasion d'impulser la prise en compte d'une nouvelle problématique : l'impact des pollens sur la santé humaine. Une annexe portant sur le potentiel allergisant de certains groupes d'espèces est intégrée au PLU, en écho aux modalités d'aménagement émises dans les OAP.

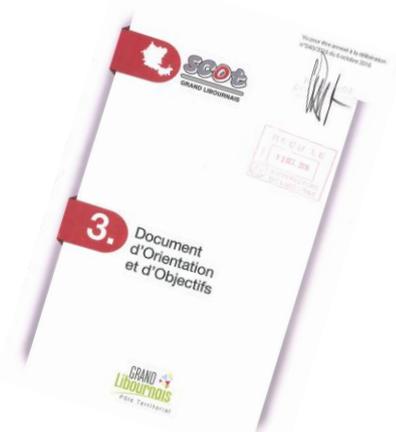
Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extrait de la nouvelle annexe du PLU d'Espiet

## 5. UN PLU QUI S'ARTICULE AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

Le PLU d'Espiet est couvert par le SCOT du Grand Libournais, approuvé en 2016. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, **avec lequel le PLU se doit d'être compatible**. Le SCOT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SDAGE Adour Garonne, SAGE...).

Une analyse de la bonne articulation du PLU d'Espiet avec le SCOT du Grand Libournais a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCOT. Pour rappel, le SCOT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.



<b>1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE</b>
1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAITRISÉE
1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE
<b>2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER</b>
2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES
2.2 AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES
2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES
2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES
<b>3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE</b>
3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS
3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE
3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES
3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES
<b>4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DÉVELOPPER L'EMPLOI</b>
4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE
4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION

Notons que le PLU d'Espiet a également été conçu en s'articulant avec le PLH de la CA du Libournais.

## **6. DES INDICATEURS POUR SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de la conception du projet et le développement effectif de celui-ci.

L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Un premier programme de suivi a été établi pour les volets socio-économiques, mobilité et consommation d'espace. Le tableau ci-dessous présente sa version simplifiée.

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Fréquence de suivi
Démographie	Population municipale	Evolution du nombre d'habitants	Populations légales	Annuelle
	Structure par âge	Capacité de renouvellement de la population	Indicateur de jeunesse	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	Annuelle
	Logements locatifs	Production de logements locatifs	Part de ménages locataires dans le parc de résidences principales	Annuelle
	Logements sociaux	Production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux dans le parc de résidences principales	Annuelle
Equipements	Scolarité	Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires du premier degré	Annuelle

<b>Economie</b>	Etablissements	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités		Annuelle
	Emplois	Nombre d'emplois totaux		Annuelle
		Nombre d'emplois actifs par secteurs d'activités		Annuelle
	Tourisme	Capacités d'hébergements		Tous les 3 ans
	Agriculture	Surface agricole utilisée		Annuelle
<b>Transports et mobilités</b>	Desserte en transports en commun	Evolution de l'utilisation des transports en commun	Part d'actifs résidant utilisant les transports en commun pour leur déplacement domicile-travail	Tous les 3 ans
	<b>Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</b>	Densité de logement	Surface moyenne consommée par logement	
Consommation d'espaces NAF		Artificialisation d'espaces NAF	Surfaces artificialisées en ha	Annuelle

Un second programme de suivi a été établi pour les volets environnementaux. Le tableau ci-après présente sa version simplifiée.

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Fréquence de suivi
<b>Paysages</b>	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m <sup>2</sup> de surface construite)	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments de patrimoine protégés	Maintien des linéaires identifiés au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU (hors ceux relevant de l'application de mesures compensatoires) Maintien des surfaces identifiées au titre des EBC	Tous les 3 ans
<b>Biodiversité</b>	Zones humides	Artificialisation des zones prédisposées humides selon EPIDOR	Nouvelle surface bâtie (en m <sup>2</sup> )	3 ans
	Enjeux écologiques identifiés sur les zones à urbaniser	Suivi de la conservation des secteurs identifiés à enjeu écologique sur les OAP	Conservation du site Npr : oui / non Entretien du site Npr : oui / non	Après chantier, puis tous les 3 ans
		Mise à jour des éléments de connaissance sur la zone 2AU, notamment le volet écologique	Réalisation d'un passage de terrain par un écologue, à la période favorable à l'observation faune-flore	/
	Zonages du patrimoine naturel	Artificialisation des zonages d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF)	Nouvelle artificialisation en m <sup>2</sup> et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la commune d'Espiet	Tous les 3 ans
	Continuités écologiques	Artificialisation des corridors écologiques	Nouvelles surfaces construites au niveau des corridors écologiques (en m <sup>2</sup> )	3 ans
		Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichage/déboisement portant sur ces éléments	3 ans
		Artificialisation des milieux agricoles identifiés en qualité de Réservoir de Biodiversité	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en Ap (en m <sup>2</sup> )	3 ans
Evolution de l'arbre isolé identifié comme site de nidification de l'Elanion blanc		Conservation de l'arbre identifié au titre du L.151-23 CU : oui / non	3 ans	

	Compensation écologique	Evolution du site identifié comme destiné à l'application de mesures compensatoires sur le lac d'Espiet	Nouvelles surfaces construites au niveau du lac d'Espiet sur les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 CU (en m <sup>2</sup> )	2 ans
		Mise en œuvre de la compensation écologique sur le site de Cournelon	Nombre de fauchages ou gyrobroyages réalisés à l'automne	Après chantier sur OAP, puis tous les 2 ans
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des cours d'eau	Etat de la masse d'eau « rivière »	Annuelle
		Avancée du Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines de la CALI	Etat d'avancement : en cours / achevé	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire d'Espiet(m <sup>3</sup> /an)	Annuelle
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	Annuelle
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	Annuelle
		Évolution de la consommation unitaire par abonné	Volume en m3/an/abonné	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation énergétique finale	2 ans
			Part des logements médiocres construits avant 1945	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production ENR	Nombre de site de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	2 ans
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	2 ans
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation »	3 ans
Pollutions et nuisances	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé (%)	Annuelle
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel	Annuelle
			Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « sécheresse – réhydratation des sols »	Tous les 3 ans
	Incendie	Suivi de la mise en équipement DECI des secteurs identifiés comme non couverts	Mise en place de la défense incendie dans un rayon de 200 mètres autour du site : oui / non	Annuelle

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**

---

# ESPIET

---

**Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018**

**Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du**

**Dossier soumis à Enquête publique du                      au**

**PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du**

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>2.0</b>	<b>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>
------------	--

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# Table des matières

<b>1. INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ESPIET, VISION A 2034.....</b>	<b>9</b>
<b>1. Structurer le développement urbain .....</b>	<b>11</b>
1.1. Affirmer l’attractivité de la commune pour tous.....	11
1.2. Étoffer le Bourg et Gombaudo .....	11
1.3. Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.....	12
1.4. Vers une gestion économe de l’espace .....	12
<b>2. S’appuyer sur les activités et équipements moteurs.....</b>	<b>12</b>
2.1. L’agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune .....	12
2.2. Des équipements à valoriser .....	12
2.3. Favoriser le maintien de l’activité artisanale sur la commune .....	13
<b>3. Valoriser le cadre de vie .....</b>	<b>13</b>
3.1. Valoriser les paysages et les espaces naturels.....	13
3.2. Gérer le site de production d’énergie renouvelable .....	13
3.3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants.....	13

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# 1. INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## **2. ESPIET, VISION A 2034**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# 1. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Espiet est une commune qui a connu un rythme de développement bien supérieur à celui des communes voisines, ce malgré son caractère rural et son faible niveau de services. L'accueil démographique y a été soutenu depuis 30 ans, notamment par l'accueil d'une jeune population. Espiet est aujourd'hui devenue une commune « familiale », avec une uniformité du parc de logements en milieu rural<sup>1</sup>.

Face à un développement urbain devenu important, qui s'explique par une attractivité due à son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et bassins d'emplois ou encore par un bon niveau de raccordement au Très Haut Débit, Espiet s'inscrit dans la volonté de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard de son caractère rural et de la capacité de ses réseaux et équipements.

## 1.1. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE POUR TOUS

La commune souhaite s'appuyer sur son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat de la CALi (PLH). La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

**Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 100 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034, par la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an<sup>2</sup>.** Toutefois, assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, Espiet souhaite tendre progressivement vers une **plus grande diversité de son parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg.

C'est également dans cet esprit qu'un projet de résidences pour personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac est en projet à Gombaudo et doit pouvoir être accompagné réglementairement dans le Plan Local d'Urbanisme, dans cette seule perspective.

## 1.2. ÉTOFFER LE BOURG ET GOMBAUDO

La commune ne dispose pas de commerces et services de proximité, mais des équipements sont présents sur le bourg : mairie, poste, école, équipements sportifs. Ces équipements, en plus du fonctionnement scolaire sous forme de Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), sont des éléments fédérateurs et moteurs de la vie du village. **Pour la viabilité de ces équipements, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaissement du tissu bâti existant.** En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

**Le confortement du bourg passe prioritairement par la densification des espaces urbanisés**, en vue de limiter la logique de développement linéaire, qui a prédominé jusqu'à présent et qui engendre aujourd'hui des problématiques onéreuses de confortement des réseaux et de sécurisation des accès.

Toutefois, peu d'espaces étant mobilisables dans le secteur du Bourg, **le hameau de Gombaudo, hameau historique conséquent, doit prendre sa part dans le développement communal. Ce développement veillera à maintenir une distance avec le centre-bourg, pour conserver deux unités urbaines distinctes et pour ne pas interrompre les coupures naturelles de la Trame Verte et Bleue.** Ainsi, sur le hameau Gombaudo, la densification sera aussi la priorité, mais des extensions de l'urbanisation pourront être faites :

- A court terme, exclusivement dans le cas d'un projet d'urbanisation pour l'hébergement d'une résidence pour personnes autistes.
- A long terme, en finalisant des limites claires au développement urbain sur la frange nord de ce hameau.

Ainsi, afin de s'inscrire dans une logique de maîtrise du développement urbain, au regard des contraintes fortes du territoire en matière de ressource en eau potable, Espiet fait le choix d'ouvrir progressivement les futures

<sup>1</sup> La commune dispose d'un parc très majoritairement composé de grands logements (T3-T4), sous forme de pavillon implantés sur de larges parcelles, occupé par des propriétaires.

<sup>2</sup> Le SCOT permet une croissance démographique maximale de 0.92% par an : la durée du PLU est prévue pour 12 ans, soit 100 habitants. Le PLH permet la création de maximum 60 logements à Espiet sur 12 ans.

extensions urbaines. Les améliorations déjà apportées et celles qui le seront dans l'avenir aux réseaux d'eau potable (autorisations de prélèvement, atténuation des fuites,...) conditionneront les ouvertures à l'urbanisation de la zone 2AU.

### 1.3. STRUCTURER LES CONTOURS URBAINS DE MERLET ET SERIGEAU

Au-delà du Bourg et de Gombaudo, Espiet s'appuie également sur les deux autres entités urbaines que sont Merlet et Sérigeau.

Merlet bénéficie d'un environnement de très grande qualité au sein d'espaces naturels, dont il convient de conserver en très grande partie l'écrin boisé. Reste donc la nécessité de « finaliser » les contours de ce hameau en permettant le comblement des quelques capacités d'accueil restantes (dents creuses).

Pour ce qui concerne Sérigeau, il s'agit d'une entité qui en plus de sa vocation résidentielle doit accompagner règlementairement les activités de la Cave Coopérative d'une part, mais aussi la gestion de l'ancienne gare en un lieu d'accueil d'animation festive et touristique en bordure la piste cyclable Lapébie. Toutes ces fonctions doivent donc être assumées dans un contexte viticole prégnant qui incitera à limiter au maximum les conflits d'usage potentiels entre espaces résidentiels et espaces productifs. Dans ce contexte, la capacité d'accueil de nouvelles habitations à Sérigeau sera donc forcément limitée.

### 1.4. VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par une densification des espaces urbanisés, et en confortant les principaux hameaux, avec des extensions limitées.

Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, pourtant, aux vues de ses fonctions, il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaudo.

**Afin de s'inscrire dans une dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 50% des espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2007 et 2019, soit environ 2,5 hectares.** La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Ainsi, le nouveau Plan Local d'Urbanisme s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de Zéro Artificialisation Nette.

## 2. S'APPUYER SUR LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS MOTEURS

### 2.1. L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE COMME COMPOSANTE IMPORTANTE DE LA COMMUNE

L'agriculture est la principale activité économique de la commune. Pour limiter son déclin et préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles sera fortement contrainte. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- densifier les espaces urbanisés ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en compatibilité avec la Trame Pourpre du SCOT du Grand Libournais. Ainsi des reculs devront être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.

### 2.2. DES EQUIPEMENTS A VALORISER

La commune pourrait conforter sa vocation d'espace de loisirs, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, pour valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. Pour cela, deux éléments sont à valoriser et à mettre en réseau :

- La partie sud de la commune est traversée par la **piste Lapébie**, ancienne voie de chemin de fer valorisée aujourd'hui en piste cyclable. L'ancienne Gare d'Espiet qui en est attenante pourrait constituer un équipement d'animation important le long de ce parcours cyclable. Elle pourrait également constituer un

espace dédié à des manifestations événementielles en lien aussi bien avec le Bourg qu'avec les dérivés de la Cave Coopérative. Il s'agit donc également d'un levier potentiel important pour déployer la mobilité douce en direction des autres secteurs résidentiels de la commune pour inciter les habitants à fréquenter la piste Lapébie comme espace de loisirs.

- **Le lac d'Espiet**, qui se situe à proximité immédiate du centre-bourg, est un site de loisirs et de sports de glisse ayant une certaine notoriété. En tant qu'équipement privé, le projet communal visera essentiellement à optimiser la gestion réglementaire du site via le Plan Local d'Urbanisme.
- Ces différents équipements qui ponctuent le territoire communal sont par ailleurs autant de sites attractifs qui pourront être mis en réseau au fil du temps, via des cheminements doux ou cyclables complémentaires.

### 2.3. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ARTISANALE SUR LA COMMUNE

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur la commune d'Espiet. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, il s'agit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

## 3. VALORISER LE CADRE DE VIE

### 3.1. VALORISER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique (s'appuyant sur le Camiac et le Canedonne), topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, elles pourront donc, au cas par cas, être accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent souvent cerner ou traverser, les espaces urbains sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils doivent donc être préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur le secteur de Massé, entre Gombaudo et Ribeyreau.

### 3.2. GERER LE SITE DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Pendant de nombreuses années, Espiet s'est appuyée sur l'activité des carrières. Celles-ci ont eu pour effet de modifier les paysages communaux mais ont également permis de s'interroger sur leur capacité à renouveler leur vocation une fois l'exploitation achevée. Le secteur du Lac constitue un exemple majeur du renouveau et de la renaturation d'un site.

Plus récemment, le secteur de Chauveau a vu son espace réaffecté à de la production d'énergie renouvelable. Le parc photovoltaïque implanté sur un secteur à risque (PPRMT) doit donc désormais bénéficier d'un cadre réglementaire approprié dans le cadre du PLU pour pérenniser l'installation autorisée.

### 3.3. DES RISQUES ET NUISANCES CONNUS AUX EFFETS LIMITANTS

La commune d'Espiet est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières qu'au débordement de cours d'eau.

Ce dernier risque ne connaît pas de périmètre réglementé, mais le phénomène récurrent sur certains secteurs étant connu (à l'interface des RD 238 et 936 par exemple), il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement.

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

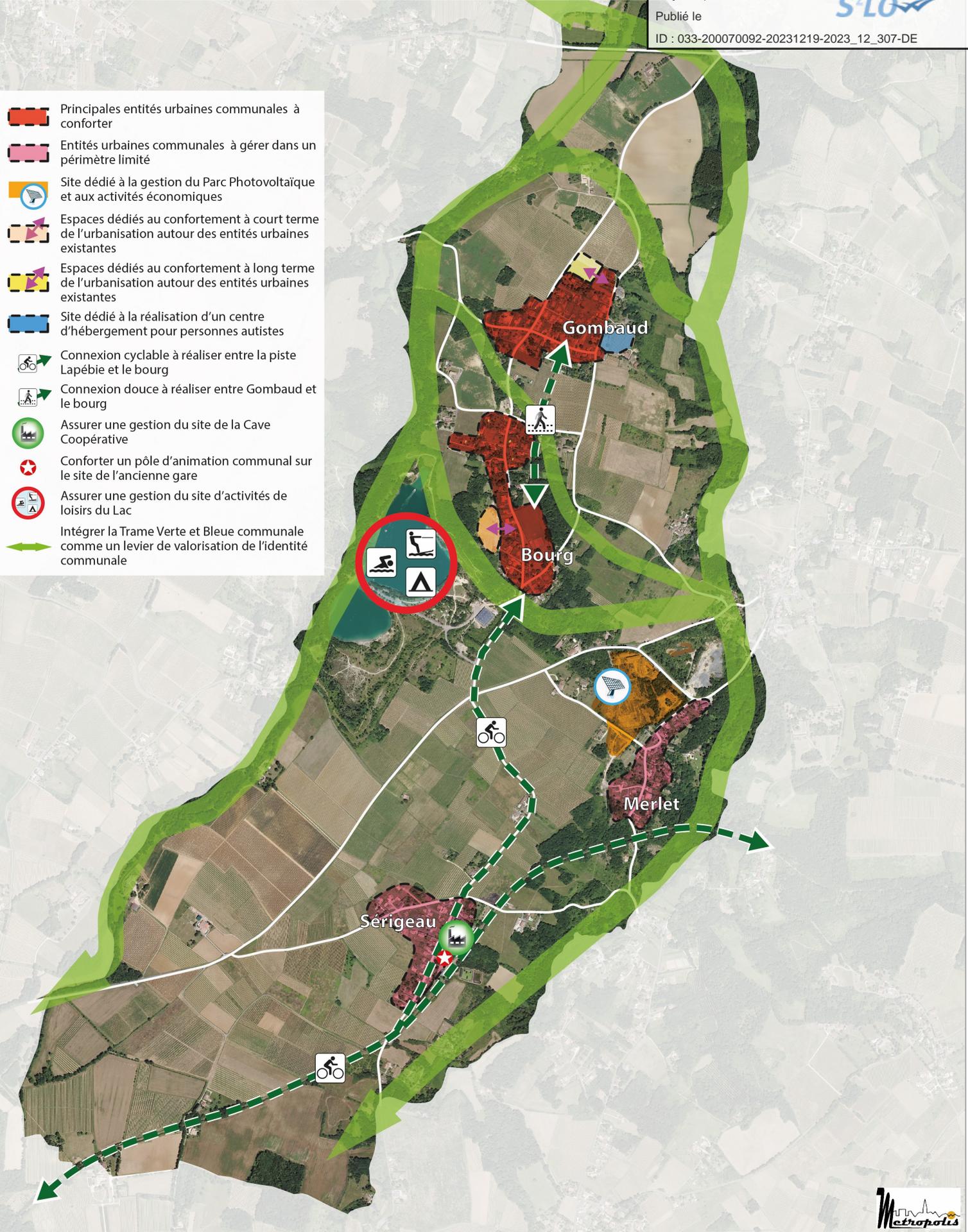
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

S<sup>2</sup>LO

-  Principales entités urbaines communales à conforter
-  Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
-  Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
-  Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
-  Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
-  Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
-  Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
-  Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
-  Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
-  Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
-  Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
-  Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale



---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du                    au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>3.0</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>
------------	---

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le 21/12/2023  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# Table des matières

<b>SECTEUR DE LA GUEYNOTTE .....</b>	<b>5</b>
1. <b>Présentation du site.....</b>	<b>7</b>
2. <b>Orientations d'aménagement.....</b>	<b>8</b>
3. <b>Principes et programme d'aménagement.....</b>	<b>9</b>
<b>SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD .....</b>	<b>13</b>
1. <b>Présentation du site.....</b>	<b>15</b>
2. <b>Orientations d'aménagement.....</b>	<b>16</b>
3. <b>Principes et programme d'aménagement.....</b>	<b>17</b>

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le 21/12/2023  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

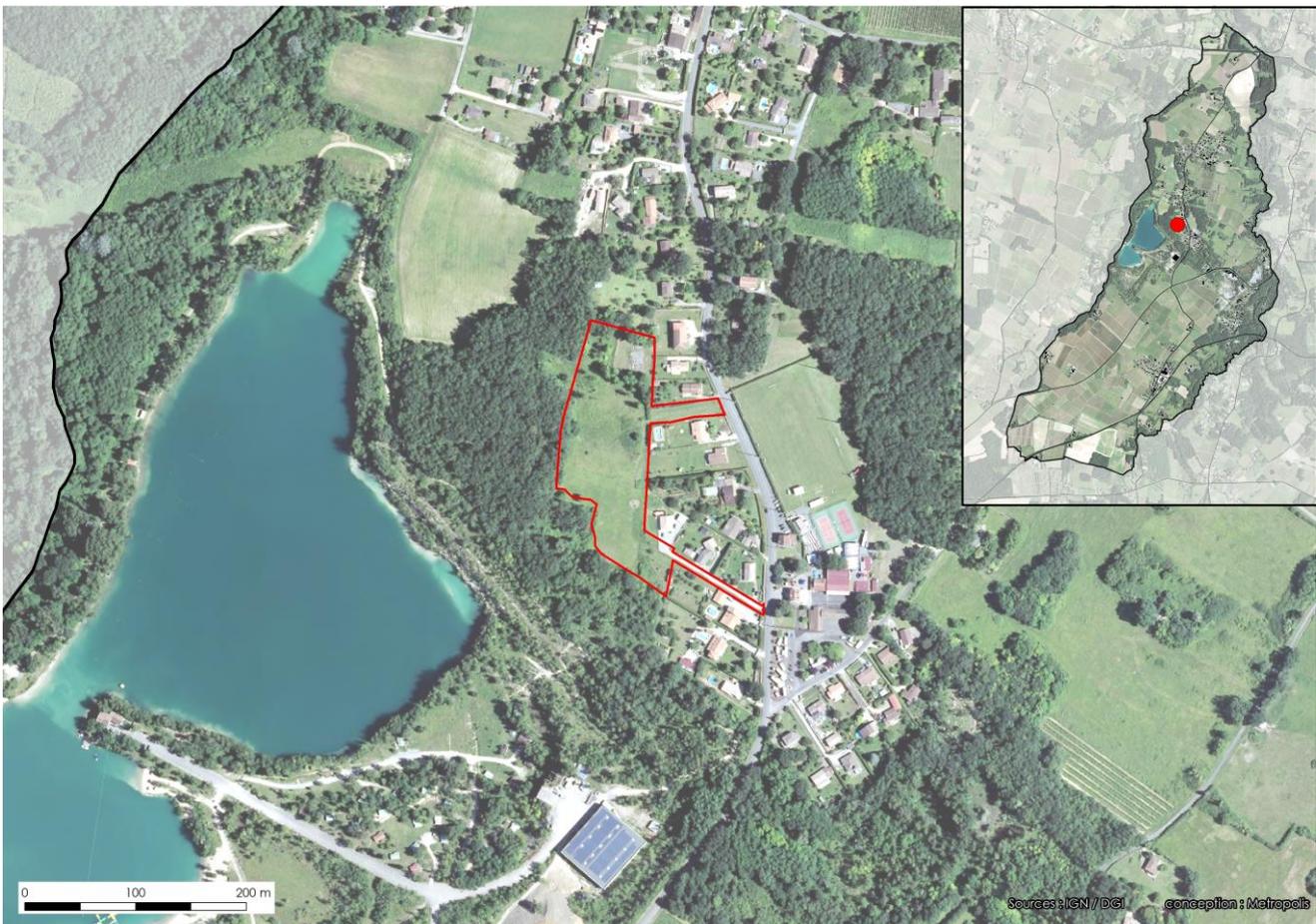


# SECTEUR DE LA GUEYNOTTE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# 1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre regroupant trois secteurs : 1AUa1 – 1AUa2 – Npr	
Superficie globale : 17 126 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 6 800 m <sup>2</sup>
Nombre attendu de logements : 13 à 15	



Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'une clairière positionnée entre une première ligne d'urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et une lisière d'espace boisé constitutive de la Trame Verte et Bleue.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d'une centralité urbaine plus forte à l'échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d'économiser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.

Ce secteur bénéficie d'accès possibles mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu important du site.

Enfin, les relevés écologiques du site mettent en avant la présence d'enjeux environnementaux (milieux calcicoles avec de l'Origan, compris dans le secteur Npr). En ce sens, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation doivent intégrer des mesures de réduction des impacts qu'apporterait le développement urbain de la zone.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).

# 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Bâti récente ou en cours
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelaire
- Eau
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23
- Espace boisé classé

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitation

**PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR**

- Voirie à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique
- Cheminement doux à créer

**PRINCIPES DE PLANTATIONS**

- Arbres à hautes tiges existant à préserver
- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver

# 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 est résidentielle pour la réalisation de 13 à 15 logements.		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
<b>Forme urbaine</b>		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Le secteur Npr devra, à terme, constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Dans le secteur Npr, seule la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie interne au site d'aménagement est autorisée, en recherchant une conception de moindre impact écologique (privilégier une emprise hors des secteurs à enjeux écologiques).</p> <p>Lors de la phase travaux, il est attendu le stockage des terres excavées de la zone à enjeu écologique du secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la</p>	<p>Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.</p> <p>+ La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment la fauche tardive afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec l'Origan.</p> <p>Le site jouxte un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts afin de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers.</p> <p>L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive sur le secteur à Origan).</p> <p>Une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent (réservoir de biodiversité de la TVB).</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p>	<p>espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>
<p><b>Principes de circulation / voies</b></p>	<p><b>Sur l'ensemble des secteurs 1AUa,</b> l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres.</p> <p>Sur les séquences fonctionnant en sens unique, une chaussée de 3 mètres de large maximum sera réalisée.</p>	<p><b>Dans le secteur 1AUa1,</b> un fonctionnement en impasse est seulement autorisé à l'extrémité nord de la Gueynotte afin d'en optimiser l'urbanisation, ainsi qu'à l'extrémité sud, au contact du secteur Npr, en prévision du raccordement de l'aménagement vers le secteur 1AUa2. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>réalisé en limite séparative d'opération.</p> <p>Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUa1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur une surface minimale de 6 800 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (1 800 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation de 5 logements minimum.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2 ne pourra être réalisée qu'après l'aménagement du secteur 1AUa1. L'opération portera alors sur une surface minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (3 500 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation de 8 logements minimum.</p>		

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le 21/12/2023  
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



# SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD

Envoyé en préfecture le 21/12/2023  
Reçu en préfecture le 21/12/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# 1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre du secteur 1AUh	
Superficie globale : 7 719 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 4 200 m <sup>2</sup>
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	



Le secteur du « Vieux Gombaud » est situé à proximité immédiate du hameau ancien. Le site est positionné en bordure d'une voie communale d'emprise modeste justifiant l'usage d'un sens unique. Il est constitué d'un ancien verger ainsi que d'un foncier anciennement agricole, la plantation de vignes ayant été arrachée.

Répondant à un intérêt public d'accueil et d'hébergement d'un public spécifique (hébergement de personnes autistes), ce site n'a vocation à être urbanisé que dans le cadre de ce projet.

Dans ce cadre, une attention devra être prise quant au cadre rural qui entoure le site en maintenant autant que possible une implantation en retrait d'emprise publique tout en étant à distance des espaces cultivés mitoyens.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).



## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende
- ▭ Périmètre de l'OA
  - ▭ Bâti lourd
  - ▭ Bâti léger
  - ▭ Parcelle
  - ▭ Eau

### VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

▭ Hébergement pour un public spécifique et/ou équipement public ou d'intérêt collectif

### PRINCIPES DE PLANTATIONS

- Arbres à hautes tiges existant à préserver autant que possible
- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

# 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est d'hébergement pour la réalisation d'environ 10 hébergements.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.</p> <p>Autant que possible, les constructions devront se mettre en recul de l'espace public afin de préserver le verger existant.</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et la haie, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>		Un accès mutualisé de la zone sur la voie communale est à privilégié afin d'assurer une sécurisation des entrées et sorties sur le domaine public.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<p><b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b></p>	<p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le seul but de réaliser des hébergements d'accueil pour un public spécifique. Celle-ci portera sur une surface minimale de 4 200 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'environ 10 hébergements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p>		

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>5.0</b>	<b>REGLEMENT</b>
------------	------------------



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
I)	CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
II)	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
<b>2.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
I)	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »	13
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>67</b>
II)	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	69
<b>4.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>81</b>
VIII)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	82
<b>5.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>93</b>
IX)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	94



# 1. DISPOSITIONS GENERALES



## I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Espiet.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### 1) LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UE
- Zone UX
- Zone UY

### 2) LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

- Zone 1AU
- Zone 2AU

### 3) LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### **4) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **5) LE PLU DETERMINE EGALEMENT :**

##### **a) *Des emplacements réservés :***

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-41 4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

##### **b) *Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :***

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

##### **c) *Le patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :***

#### **L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services de l'UDAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

#### **Règles générales :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

**Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :**

Numéros identifiés au plan de zonage	Type
1	Puits
2	Fontaine
3	Pont
4	Patrimoine bâti
5	Patrimoine culturel

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - o Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

**Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :**

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

**Prescription L.151-23 pour les espaces naturels :**

- Préserver tous types de végétaux en interdisant toutes nouvelles constructions
- Possibilité d'abatage sélectif, dûment justifié par l'entretien des berges et/ou des missions de services publics et d'intérêt général.
- En cas d'abatage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, la compensation sera de 2 grands feuillus par arbre abattu de même force et taille : circonférence de 12/14 cm mesurée à 1 m du sol minimum.

- Autoriser les ouvrages d'art, soutènement, pontons et ponts, passage de voirie, cheminements piétonniers en surface réversible type terre battue ou stabilisé.
- Pour les surfaces déjà minéralisées, des replantations seront demandées sur ces surfaces.
- Pour les sites liés à l'application de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité, seuls sont autorisés les travaux de préservation et/ou restauration/réhabilitation des milieux naturels (terrestres et/ou aquatiques) concernés par ces mesures.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UA couvre les entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.

La zone UA ne comprend pas toutes les fonctions urbaines qui se trouvent traditionnellement dans les bourgs : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités, mais en a la vocation.

## UA/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions et annexes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	<b>X</b>	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	<b>X</b>	

**Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

## UA/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** – Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement :
- soit selon un recul maximal de 5 mètres.

**2.2** - Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

**2.3** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

**2.4** - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.5** – Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3m.

**2.6** – Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

**2.7** - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**2.8** - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**2.9** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.10** – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

## EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.11** - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

**2.12** – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.13** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

**2.14** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

**2.15** - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.16** – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.17** – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

**2.18** – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

**2.19** – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

**2.20** – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

**2.21** – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

**2.22** – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

**2.23** – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits. Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### Volumétrie

**2.24** – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

**2.25** – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

#### Façades

**2.26** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**2.27** - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

**2.28** – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

**2.29** – Les bardages seront d'aspect bois.

**2.30** – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

## Toitures

**2.31** - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**2.32** – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

**2.33** – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

**2.34** – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

**2.35** – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

**2.36** - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

## Annexes

**2.37** - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

## Clôtures

**2.38** - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**2.39** - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

**2.40** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant.

**2.41** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.42** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

## UA/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.14** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.16** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

**3.17** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

### AUTRES RESEAUX

**3.18** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.19** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.21** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.22** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### DECHETS MENAGERS

**3.23** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UB couvre la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées.

La zone UB regroupe plusieurs fonctions urbaines : habitat, les équipements et les services publics ainsi que quelques activités artisanales.

## UB/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions et annexes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	<b>X</b>	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	<b>X</b>	

**Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

## UB/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul de 5 à 10 mètres.

**2.2** - Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

**2.3** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

**2.4** - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.5** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

**2.6** – Les annexes non incorporées à la construction principale et d'une superficie inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>, devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

**2.7** - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**2.8** - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**2.9** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.10** – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

**2.11** – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée,

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

## EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.12** - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

**2.13** – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.14** – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

**2.15** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

**2.16** - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.17** – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.18** – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

**2.19** – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

**2.20** – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

**2.21** – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

**2.22** – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

**2.23** – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

**2.24** – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits. Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### Volumétrie

**2.25** – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

**2.26** – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

## Façades

**2.27** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**2.28** - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

**2.29** – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

**2.30** – Les bardages seront d'aspect bois.

**2.31** – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

## Toitures

**2.32** - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**2.33** – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

**2.34** – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

**2.35** – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

**2.36** – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

**2.37** - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

## Annexes

**2.38** - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

## Clôtures

**2.39** - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**2.40** - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé.

**2.41** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant.

**2.42** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.43** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

## UB/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.14** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.16** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

**3.17** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

### AUTRES RESEAUX

**3.18** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.19** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.21** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.22** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### DECHETS MENAGERS

**3.23** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



### III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UE couvre des entités urbaines communales dont la vocation principale est de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## UE/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>X</b>	* Les hébergements, s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les hébergements à vocation sociale sont également autorisés (hébergement d'urgence,...)
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>	
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		

	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>		
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

## **UE/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

**2.2** - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de contraintes techniques avérées.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.3** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

**2.4** - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**2.5** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.6** – Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL

**2.7** – Non réglementé

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.8** – Non réglementé

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.9** – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.10** – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

**2.11** – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

**2.12** – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

**2.13** – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

**2.14** – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### Façades

**2.15** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**2.16** - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

**2.17** – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

**2.18** – Les bardages seront d'aspect bois.

### **Toitures**

**2.19** - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**2.20** – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

**2.21** – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

**2.22** – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

**2.23** - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2.24** - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

**2.25** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **STATIONNEMENT**

**2.26** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

**2.27** - Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

## UE/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6..

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.14** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.16** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

**3.17** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

### AUTRES RESEAUX

**3.18** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.19** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.21** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.22** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UX**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'applique sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Le secteur UX couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.

## UX/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>X</b>	
	<i>Hébergement</i>		* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	<b>X</b>	
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	<b>X</b>	
	<i>Hôtels</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	<b>X</b>	

	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

## **UX/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**2.1** – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

**2.2** - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- En vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- En vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

**2.3** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**2.4** - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**2.5** – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

#### **EMPRISE AU SOL**

**2.6** - L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

**2.7** – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.8** – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**2.9 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :**

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.10** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.11** - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.12** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

**2.13** - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

**2.14** - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**2.15** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### EPIDERME

**2.16** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux afin de préserver une harmonie.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

**2.17** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

**2.18** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## CLÔTURES

**2.19** - L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

**2.20** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.21** - Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2.22** - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

**2.23** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**2.24** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**2.25** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**2.26** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## STATIONNEMENT

**2.27** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

**2.28** - Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces	Une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente
Bureaux	Une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité
Artisanat	Une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	2 places de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de la surface de la salle de restaurant
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité

## UX/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.14** - En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

### ASSAINISSEMENT

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.16** – Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

**3.17** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

### AUTRES RESEAUX

**3.18** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.19** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.21** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.22** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## **V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Le secteur UY couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.

## UY/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>X</b>	
	<i>Hébergement</i>		* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat</i>		
	<i>Commerce de détail</i>		* Le commerce de détail s'il est lié à l'activité industrielle et artisanale présente dans la zone.
	<i>Restauration</i>	<b>X</b>	
	<i>Commerce de gros</i>		* Le commerce de gros s'il est lié à l'activité industrielle et artisanale présente dans la zone.
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<b>X</b>	
	<i>Cinéma</i>	<b>X</b>	
	<i>Hôtels</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>	

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</b>	X	
<b>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</b>	X	
<b>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>	X	
<b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</b>	X	
<b>Les affouillements et exhaussements des sols</b>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

## UY/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

**2.2** - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- En vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- En vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

**2.3** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.4** - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

**2.5** – Par ailleurs, les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 mètres par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à vocation d'habitat (UA, UB).

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.6** – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 6 mètres.

#### EMPRISE AU SOL

**2.7** - L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

**2.8** – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.9** – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sauf impératif technique justifié.

**2.10** - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.11** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.12** - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.13** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

**2.14** - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc....) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

**2.15** - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**2.16** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### EPIDERME

**2.17** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux afin de préserver une harmonie.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

**2.18** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

**2.19** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## CLÔTURES

**2.20** - L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

**2.21** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.22** - Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2.23** - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

**2.24** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**2.25** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**2.26** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**2.27** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## STATIONNEMENT

**2.28** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

**2.29** - Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces	Une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente
Bureaux	Une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité
Artisanat et industriel	Une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité

## UY/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.14** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.16** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

**3.17** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

### AUTRES RESEAUX

**3.18** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

**3.19** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.21** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.22** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

# **3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **VI) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

**Les zones 1AU** sont des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Il existe trois types de zone 1AU :

- Un secteur 1AUa1 : à vocation résidentielle et immédiatement ouvrable sous conditions à l'urbanisation dès approbation du PLU ;
- Un secteur 1AUa2 : à vocation résidentielle, ouvrable à l'urbanisation sous conditions que le secteur 1AUa1 soit réalisé ;
- Un secteur 1AUh : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées.

**Ces secteurs pourront être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent à l'échelle du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.**

**La zone 2AU qui concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat.**

**La zone 2AU est donc inconstructible.**

## AU/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		<p>Sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU, <b>le secteur 1AUa1 de la Gueynotte</b> ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations portant sur un terrain d'une superficie minimale de 6 800 m<sup>2</sup>, intégrant une partie de secteur Npr.</p> <p>Sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU, <b>le secteur 1AUa2 de la Gueynotte</b> ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations, et qu'après réalisation préalable de l'urbanisation du secteur 1AUa1, portant sur un terrain d'une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, intégrant une partie de secteur Npr.</p>
	<i>Hébergement</i>		Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU, <b>le secteur 1AUh du Vieux Gombaud</b> ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'hébergement d'accueil d'un public spécifique ou handicapé, portant sur un

			terrain d'une superficie minimale de 4 200 m <sup>2</sup> .
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>	
	<i>Restauration</i>	<b>X</b>	
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<b>X</b>	
	<i>Cinéma</i>	<b>X</b>	
	<i>Hôtels</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>X</b>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	<b>X</b>	
	<i>Équipements sportifs</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	<b>X</b>	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	<b>X</b>	

<b>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>	X	
<b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</b>	X	
<b>Les affouillements et exhaussements des sols</b>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b>	X	

En zone 2AU, toute nouvelle construction est interdite.

## AU/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1 – En secteurs 1AUa1 et 1AUa2**, par rapport aux voies et emprises publiques, **en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions devront s'implanter à 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.2 – En secteur 1AUh**, par rapport aux voies et emprises publiques, **en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### **Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, 1AUa2 et 1AUh :**

**2.3 -** A l'intérieur des marges de recul peuvent également être autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et chacun n'excédant pas 50 cm par rapport au nu de la façade, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

**2.4 -** Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

**2.5 -** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

**2.6 -** Les piscines et annexes peuvent déroger aux alinéas précédents.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **En secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :**

**2.7 –** Les constructions doivent être implantées :  
- soit sur les deux limites séparatives,

- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres

### **En secteur 1AUh :**

**2.8** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

**2.9** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m vis-à-vis des limites séparatives latérales.

**2.10** – Toute construction, y compris piscine et annexe, doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis des fonds de parcelle.

**2.11** – Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**2.12** – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

**2.13** – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée,

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

### **EMPRISE AU SOL**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.14** - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport **au niveau naturel** du terrain d'assiette du projet.

**2.15** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

**2.16** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet.

**2.17**- Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.18** – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.19** – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

**2.20** – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

**2.21** – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### Volumétrie

**2.22** – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

**2.23** – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

#### Façades

**2.24** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**2.25** - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

**2.26** – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

**2.27** – Les bardages seront d'aspect bois.

**2.28** – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

### Toitures

**2.29** - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**2.30** – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

**2.31** – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

**2.32** – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

**2.33** – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

**2.34** - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

### Annexes

**2.35** - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

### Clôtures

**2.36** - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

**2.37** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

**2.38** - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

**2.39** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre au moins à 50% de l'espace non bâti.

**2.40** - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

### PLANTATIONS

**2.41** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé.

**2.42** - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

**2.43** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.44** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.45** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

## AU/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### VOIRIE

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres (8m) :

- dont cinq mètres (5m) de chaussée en cas de double sens de circulation ;
- dont trois mètres (3m) de chaussée en cas de sens unique de circulation ;

**3.3** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.4** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.5** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### ACCES

**3.6** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.7** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.8** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.9** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.10** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.11** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.12** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.13** – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.14** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.15** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### EAU POTABLE

**3.16** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

**3.17** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

**3.18** – Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

**3.19** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

**3.20** – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**3.21** – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation **devront** intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieur (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

## AUTRES RESEAUX

**3.22** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**3.23** - Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.24** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.25** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## DECHETS MENAGERS

**3.26** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



# **4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

La zone agricole (A) a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.

La zone agricole (zone A), est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants et permettre leur extension limitée et leurs annexes.

Elle comprend un secteur spécifique :

- un secteur Ap, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.

## A/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

1.2 – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

#### ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

1.9 - **En secteur Ap**, les affouillements et exhaussements.

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1.10 - Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

1.11 – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 40 m<sup>2</sup>.

1.12 - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.13 – -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

**1.14** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.15** – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**1.16 - En secteur Ap**, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques écologiques et/ou paysagères du site, et sous réserve de ne pouvoir s'implanter sur un autre site.

## A/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.3** - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**2.4** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.5** - Les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 2,50 m dans la

bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.7** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.8** - La distance entre deux constructions à usage agricole ne peut être inférieure à 15 m.

**2.9** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.10** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.11** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.12** - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

**2.13** - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

**2.14** - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

**2.15** - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

**2.16** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 2,50 m.

**2.17** - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

**2.18** - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, dans le cas de contraintes techniques.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

**2.19** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.20** - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.21** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.22** - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

**2.23** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.24** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.25** - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.26** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

### COUVERTURES

**2.27** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.28** - Les toitures-terrasses sont autorisées.

**2.29** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### FAÇADES

**2.30** - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades.

**2.31** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

**2.32** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.33** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**2.34** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### EPIDERMES

**2.35** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossé ou gratté.

**2.36** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.37** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.38** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### MENUISERIES

**2.39** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.40** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée : bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

### CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

**2.41** - Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

**2.42** - Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur et blanc « cassé » est interdit.

**2.43** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**2.44** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

**2.45** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.22 à 2.46 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS

**2.46** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

## BATIMENTS ANNEXES

**2.47** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

## CLOTURES

**2.48** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.49** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

### **2.50** - Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

### **2.51** - Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique (sous réserve d'être perméable à la petite faune), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur et sous réserve d'être perméable à la petite faune.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

### **2.52** – Pour les habitations situées en zone A, en façade sur voie ou d'emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

**2.53** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, ...

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

**2.54** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2.55** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**2.56** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**2.57** - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.58** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.59** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

## STATIONNEMENT

**2.60** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.61** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## A/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**3.1** - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

**3.2** - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

**3.3** – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

**3.4** – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.5** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.6** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### EAU POTABLE

**3.7** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

**3.8** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées domestiques**

**3.9** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- **Eaux pluviales**

**3.10** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

## AUTRES RESEAUX

**3.11** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**3.12** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.14** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.15** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.



# **5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également :

- Un secteur Ne correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif.
- Un secteur NL, correspondant au site du lac dont les vocations de loisirs, de tourisme, d'équipements et d'hébergement doivent être pérennisées.
- un secteur Np, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.
- Un secteur Npv, destiné à la gestion du site du parc photovoltaïque dédié à la production d'énergie renouvelable.
- un secteur Npr, correspondant à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Hormis pour la réalisation d'aménagement d'intérêt public et/ou collectif, ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.
- un secteur Nx, correspondant à un secteur où la gestion d'une activité artisanale (extension et annexe des constructions existantes) est autorisée.

## N/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- 1.2 - Destination d'exploitation agricole,
- 1.3 - Destination de commerce et d'activités de services
- 1.4 - Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- 1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).
- 1.6 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.8 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.9 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...
- 1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.
- 1.11 - En secteur Np, les affouillements et exhaussements.

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**1.12** – -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

**1.13** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.14** - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

**1.15** - Dans le secteur **Ne**, les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité de l'équipement public, ainsi que des jardins familiaux, partagés ou ouvriers et les installations légères qui leur sont liées, et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

**1.16** - Dans le secteur **NL**, les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, d'hébergements touristiques, de restauration, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les hébergements touristiques existants peuvent être renouvelés sous réserves de ne pas dépasser une surface de plancher de 40m<sup>2</sup> chacun, et sans dépasser le nombre existant à la d'approbation du PLU.

**1.17** - Dans le secteur **Npv**, seules les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'à la gestion du parc photovoltaïque existant sont autorisées**, et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

**1.18** - En secteur **Np**, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques écologiques et/ou paysagères du site, et sous réserve de ne pouvoir s'implanter sur un autre site.

**1.19** - En secteur **Npr**, ne sont autorisées que les aménagements, notamment à la desserte interne, des secteurs 1AUa, et sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**1.20** - En secteur **Nx**, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées.

**1.21** – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## N/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2.1** - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;

- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;

- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

- pour les piscines.

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

**2.3** – **En secteur Npv**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 239.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2.4** - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**2.5** – La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.6** - Les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 3 m dans la bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.7** - Les règles de hauteur des constructions en limite séparative doivent être appliquées pour toute construction implantée à moins de 1 mètre de la limite de propriété.

**2.8** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.9** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.10** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**2.11** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle

s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**2.12** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.13** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

## EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.14** – L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes détachées des constructions d'habitation ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.15** – La hauteur des autres constructions autorisées telles que l'habitation, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

**2.16** – La hauteur des annexes de moins de 25m<sup>2</sup> non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50m à l'égout du toit,
- 3,50m au faitage si ce faitage est implanté sur la limite séparative.

**2.17** – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faitage du bâtiment existant

**2.18** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**2.19** - **En secteur Nx**, la hauteur des constructions autorisées (entrepôt, ...) est également limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

**2.20** – **En secteur Npy**, la hauteur des constructions et installations ne doivent excéder 3,50 mètres.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

**2.21** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.22** - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.23** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

**2.24** - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

**2.25** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.26** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.27** - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.28** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

### COUVERTURES

**2.29** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.30** - Les toitures-terrasses sont autorisées.

**2.31** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### FAÇADES

**2.32** - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades.

**2.33** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

**2.33** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.34** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**2.35** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### EPIDERMES

**2.36** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossé ou gratté.

**2.37** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.38** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.39** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### MENUISERIES

**2.40** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.41** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrées : bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS

**2.42** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### BATIMENTS ANNEXES

**2.43** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

### CLOTURES

**2.44** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.45** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**2.46 – En secteurs Ne, NL, Npv, Nx, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

En façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas

déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

En limites séparatives :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique (sous réserve d'être perméable à la petite faune), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur, sous réserve d'être perméable à la petite faune.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage. N'est pas autorisé le brise-vue réalisé à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

**2.47 – Pour les habitations situées en zone N, en façade sur voie ou d'emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

**2.48** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, ...

**CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE**

**2.49** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2.50** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**2.51** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**2.52** - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.53** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.54** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

## STATIONNEMENT

**2.55** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.56** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## N/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**3.1** - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

**3.2** - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

**3.3** – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

**3.4** – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.5** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.6** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### EAU POTABLE

**3.7** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

**3.8** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées domestiques**

**3.9** – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- **Eaux pluviales**

**3.10** - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

## AUTRES RESEAUX

**3.11** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**3.12** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.13** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.14** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.15** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

# Commune d'Espiet PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement Document Graphique



### Pièce 4.0

Révision du PLU prescrite par D.C.C. du 28/05/2018  
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du  
Dossier soumis à Enquête publique du au  
PLU approuvé par D.C.C. du

METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



#### Légende

##### Zonage du PLU

- UA
- UB
- UE
- UX
- UY
- 1AUa1: 1AUa2: 1AUh
- 2AU
- A
- Ap
- N
- NL
- Ne
- Np
- Npr
- Npv
- Nx

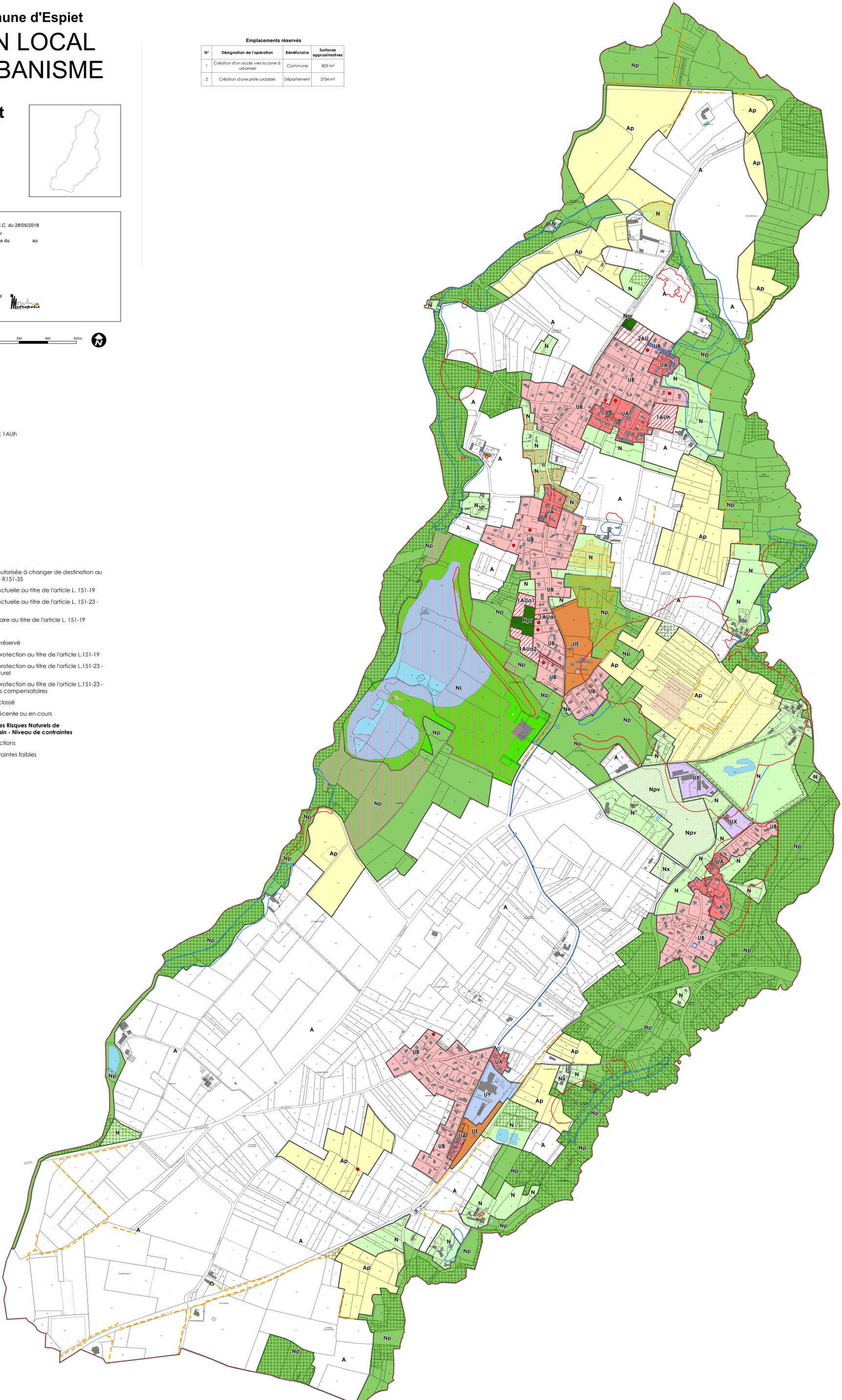
##### Prescriptions

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article R151-35
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23 - arbre isolé
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - patrimoine naturel
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - issu de mesures compensatoires
- Espace boisé classé
- Construction récente ou en cours

##### Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain - Niveau de contraintes

- Zones d'interdictions
- Zones de contraintes faibles

Emplacements réservés			
N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives
1	Création d'un accès vers la zone à urbaniser	Commune	823 m²
2	Création d'une piste cyclable	Département	2754 m²



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>6.1</b>	<b>ANNEXE : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>
------------	---



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---

# ESPIET

---

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>6.2</b>	<b>ANNEXE : EMPLACEMENTS RESERVES</b>
------------	---------------------------------------

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

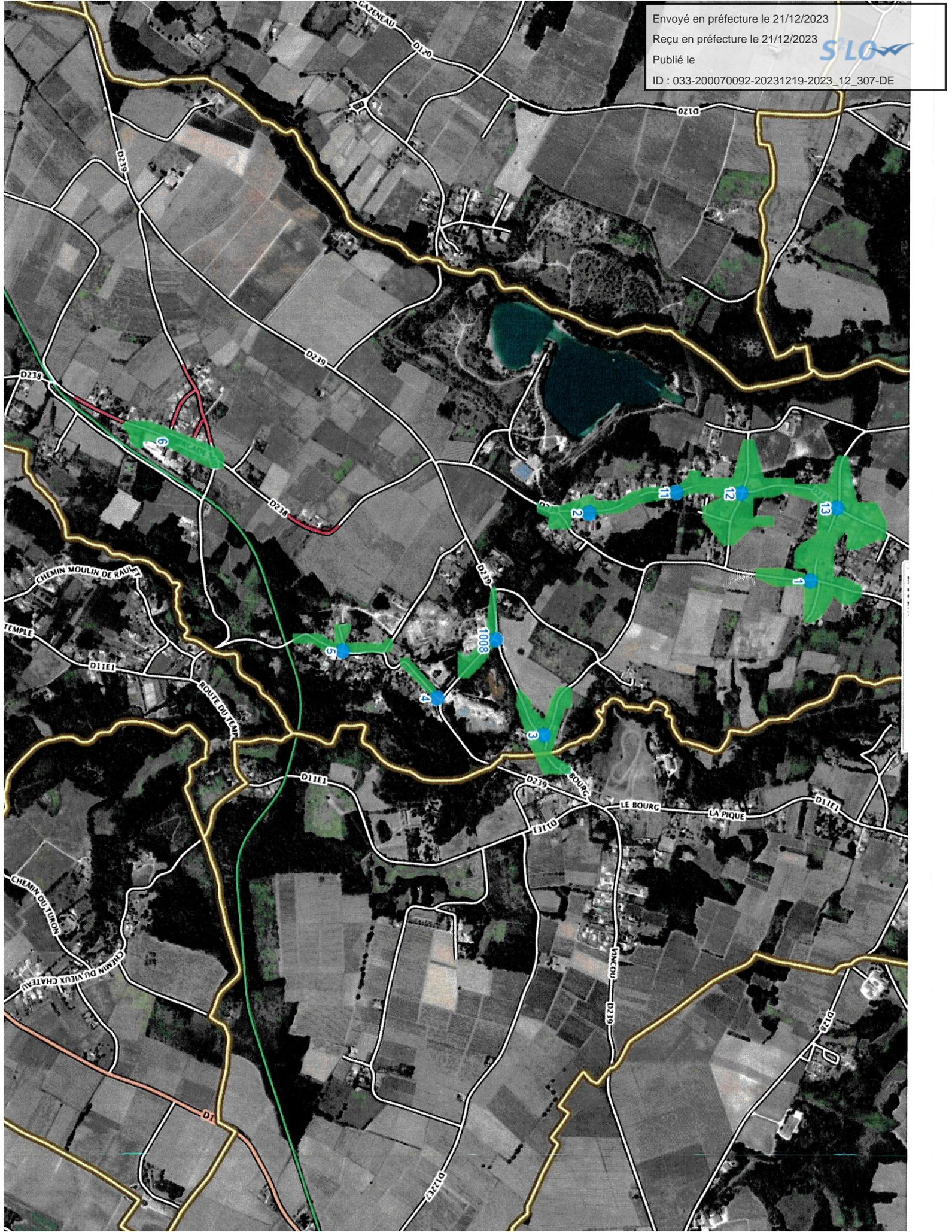
Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

<b>N°</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surfaces approximatives</b>
1	Création d'un accès vers la zone à urbaniser	Commune	823 m <sup>2</sup>
2	Création d'une piste cyclable	Département	2754 m <sup>2</sup>



**Liste des points d'eau**

- \* Etat  
 \* Anomalie  
 \* Accès  
 \* Signalisation  
 -Indisponible  
 -Avec anomalies  
 -Non autorisée  
 -Problématique  
 -En service  
 -Sans anomalie  
 -Autorisée  
 -Sans problème  
 -Non conforme en service

26/09/2019

N°Insee	Nom Commune	N°PEI	Type	E t n a o	A c i g	S	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamique	Débit Maxi	Débit A 1 bar	Diamètre alim	Diamètre sortie	Volume réserve ms	Débit réalim m3/h	Réserve Inc	Anomalies	Privé		
33157	ESPIET	1	PI 70	✓	✓	✓	VC N°7 / VC N°122 - LD GOMBAUD	0,0	0,0	0	0								<input type="checkbox"/>	
33157	ESPIET	2	PI 70	✓	✓	✓	RE 238 - MAIRIE - LE BOURG	0,0	0,0	0	0									<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	3	PI 100	✓	✓	✓	VC N° 7 - LD GRANGEOTTE	0,0	0,0	0	0									<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	4	PI 100	✓	✓	✓	VC N° 5 / CR N° 7 - LD MERLET	0,0	0,0	0	0									<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	5	PI 100	✓	✓	✓	VC N° 204 - LE PETIT MOULIN	0,0	0,0	0	0									<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	6	CI	✓	✓	✓	RD 238 - CAVE COOPERATIVE - EN FACE							0				Débit réalimentation Inconnu	<input type="checkbox"/>	
33157	ESPIET	9	PL DEAU	✗	✓	✓	RD 239 - USINE DE RECYCLAGE DE PNEUS							0				Travaux Introuvables	<input type="checkbox"/>	
33157	ESPIET	11	PI 100	✓	✓	✓	RD 238 -LD GUEYNOTTE	0,0	0,0	0	0									<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	12	PI 100	✓	✓	✓	RD 238 - LD MASSE	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	13	PI 100	✓	✓	✓	RD 238 / VC N° 7 - LD GOMBAUD	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>
33157	ESPIET	1008	PI 100	✓	✓	✓	RD 239 / VC 7	0,0	0,0	0	0								Manque numérotation	<input type="checkbox"/>

# ESPIET

## Liste des points d'eau

26/09/2019

N°	Type	Adresse	Diamètre d'alim.	Diamètre de sortie	*Etat			*Anomalie			*Accès			*Sign.			Anomalies	Observations
					Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.		
10	PI 100	VC N°7 / VC N°122 - LD GOMBAUD			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
3	PI 100	RE 238 - MAIRIE - LE BOURG			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
4	PI 100	VC N° 5 / CR N° 7 - LD MERLET			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
5	PI 100	VC N° 204 - LE PETIT MOULIN			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			

Légende  
 \* Etat  
 \* Anomalie  
 \* Accès  
 \* Signalisation  
 -Indisponible  
 -Avec anomalies  
 -Non autorisée  
 -Problématique  
 -En service  
 -Sans anomalie  
 -Autorisée  
 -Sans problème  
 -Non conforme en service

Légende  
 \* Etat  
 \* Anomalie  
 \* Accès  
 \* Signalisation  
 -Indisponible  
 -Avec anomalies  
 -Non autorisée  
 -Problématique  
 -En service  
 -Sans anomalie  
 -Autorisée  
 -Sans problème  
 -Non conforme en service

N°	Type	Adresse	m3/h Ré-alim.	*Etat			*Anomalie			*Accès			*Sign.			Anomalies	Observations
				Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.		
6	CI	RD 238 - CAVE COOPERATIVE - EN FACE		✓	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	PL D'EAU	RD 239 - USINE DE RECYCLAGE DE PNEUS		✗	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Travaux Introuvables N'existe plus

Légende  
 \* Etat  
 \* Anomalie  
 \* Accès  
 \* Signalisation  
 -Indisponible  
 -Avec anomalies  
 -Non autorisée  
 -Problématique  
 -En service  
 -Sans anomalie  
 -Autorisée  
 -Sans problème  
 -Non conforme en service

### Hydrants

N°	Type	Adresse	Diamètre d'alim.	Diamètre de sortie	*Etat			*Anomalie			*Accès			*Sign.			Anomalies	Observations
					Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.	Etat	Anomalie	Accès	Sign.		
11	PI 100	RD 238 -LD GUEYNOTTE			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Manque numérotation	
12	PI 100	RD 238 - LD MASSE			✓	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Manque numérotation	
13	PI 100	RD 238 / VC N° 7 - LD GOMBAUD			✓	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Manque numérotation	
1008	PI 100	RD 239 / VC 7			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Manque numérotation	

Légende  
 \* Etat  
 \* Anomalie  
 \* Accès  
 \* Signalisation  
 -Indisponible  
 -Avec anomalies  
 -Non autorisée  
 -Problématique  
 -En service  
 -Sans anomalie  
 -Autorisée  
 -Sans problème  
 -Non conforme en service

Remplace probablement la R9

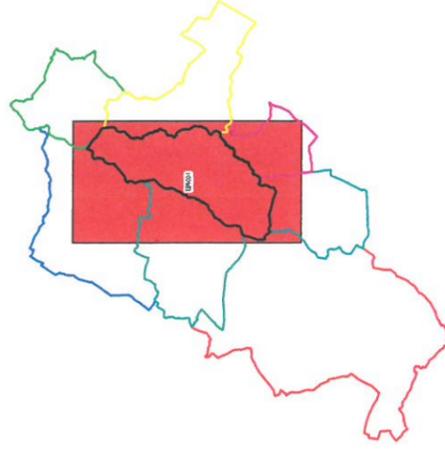


### Légende

- Compteur de séctorisation
- Compteur achat et/ou vente d'eau
- Appareil de mesure
- Forage
- Hydrant
- Château d'eau
- Réservoir AEP
- Canalisation AEP <100
- Canalisation AEP <200
- Détail linéaire
- Batiments
- Commune
- Parcelle



ESPIET



SAINT-COENRIN-DE-BAYONNE  
 STANG-DE-COURTIGNON  
 SAINT-ESTIENNE  
 SAINT-LEON  
 BLISSEYRAC



Eau France  
 ENTREPRISE REGIONALE  
 BORDEAUX-GUYENNE  
 91 rue Paulin - CS71708  
 33068 BORDEAUX Cedex

ARVEYRES (SIAEPA de la région) (Eau)

\*ESPIET (33157)\*

RESEAU D'EAU POTABLE

PLAN D'ENSEMBLE - COMMUNE

N° du plan : ARVE-004 | Contrat : ARVE03 1119 | Echelle : 1:5000

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

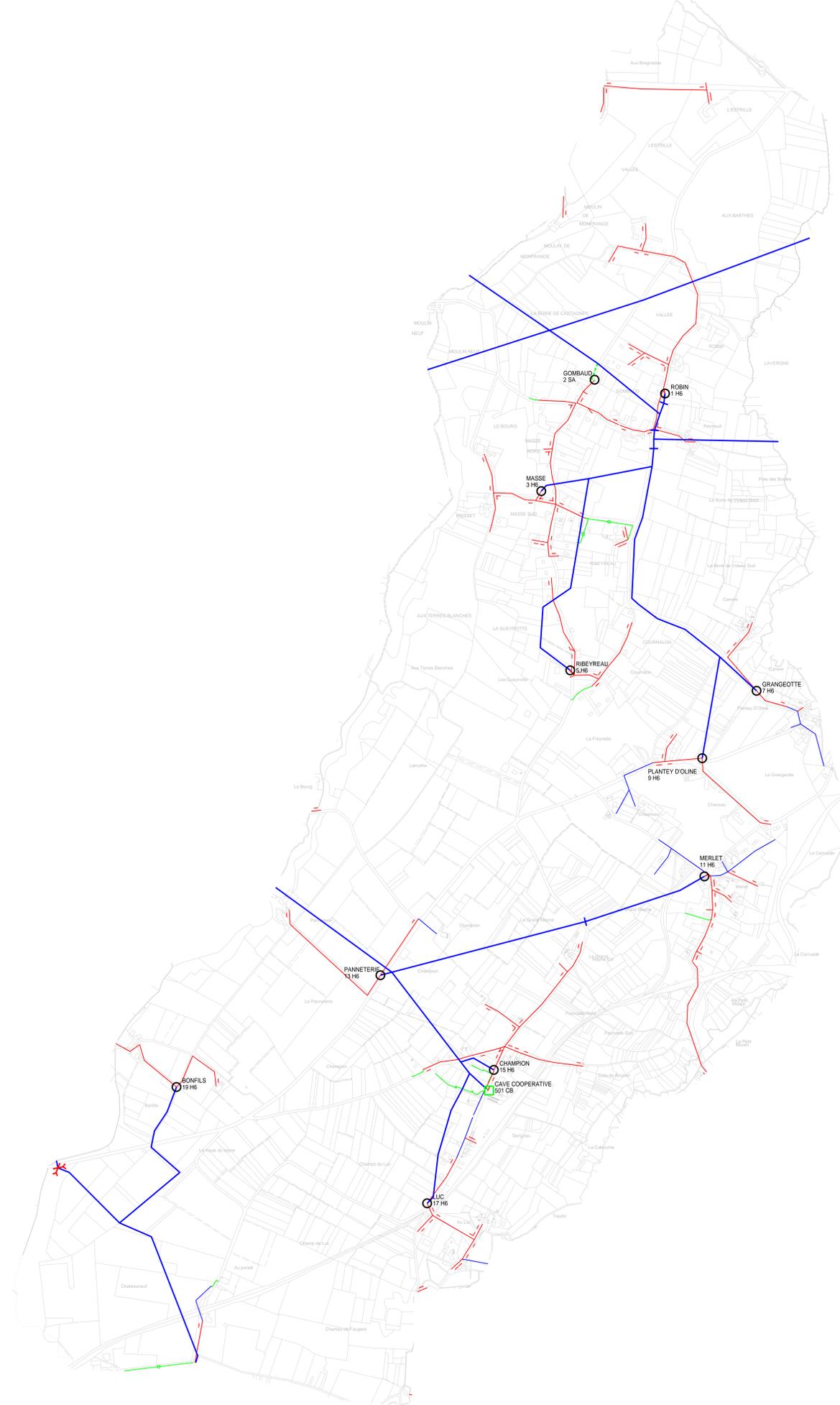
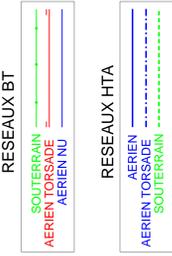
Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



Propriete d'EDF Distribution :  
Edition graphique issue d'un plan  
moyenne echelle informatisee qui  
ne peut etre ni reproduite,  
ni communiquee a des tiers,  
ni utilisee a des fins commerciales  
sans autorisation specifique.

Ce plan ne dispense pas  
l'utilisateur des procedures  
DR, DICT.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

# ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

# PLAN LOCAL d'URBANISME

**6.4**

**ANNEXE : RISQUES ET NUISANCES**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# Risque Argile

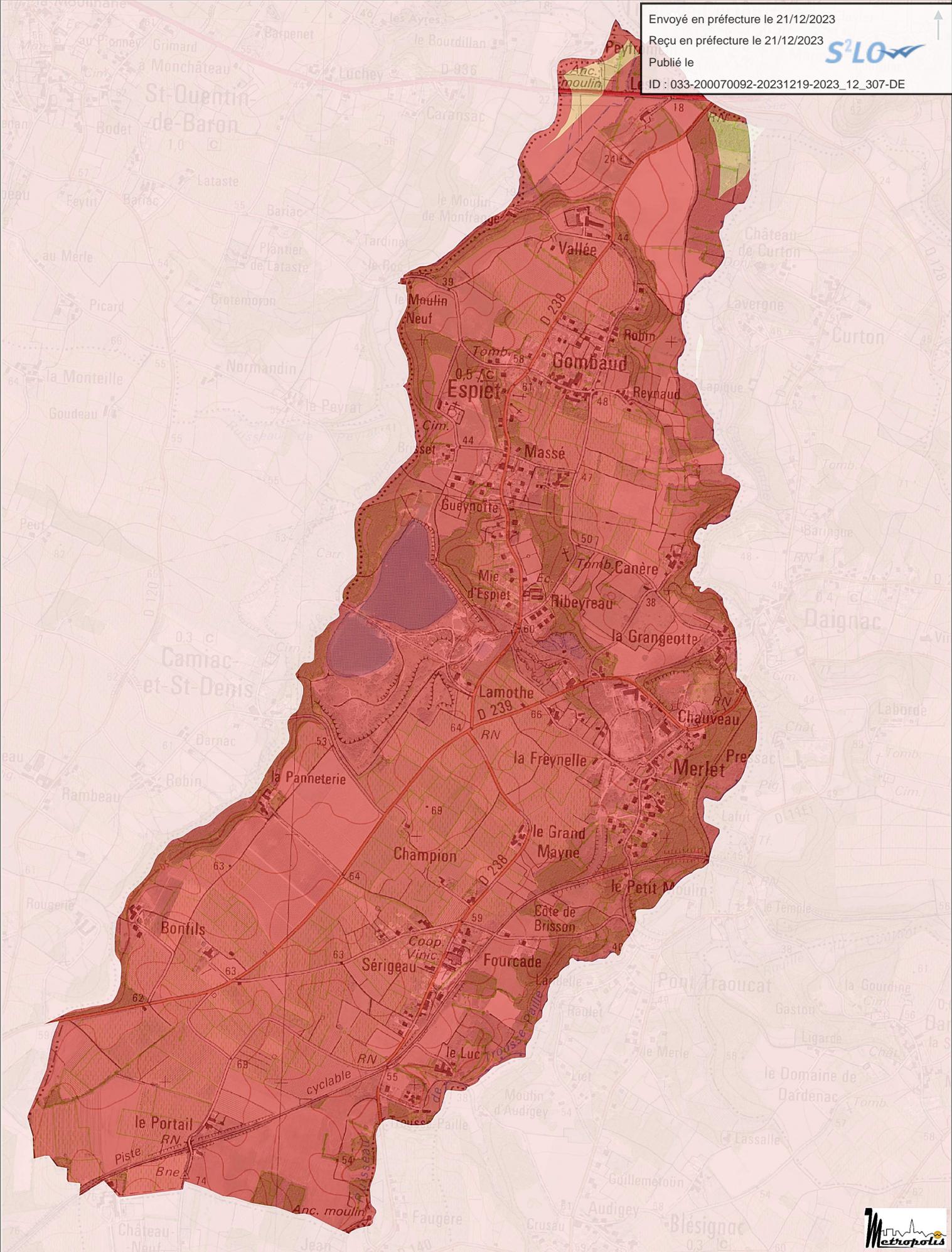
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



© Commune d'ESPIET - Tous droits réservés. Sources : IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2019



### Vulnérabilité au retrait-gonflement des sols

Révision du PLU d'ESPIET

### Niveau de vulnérabilité (applicable à compter du 1er janvier 2020)

- Fort
- Moyen



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

**Commune de ESPIET**

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

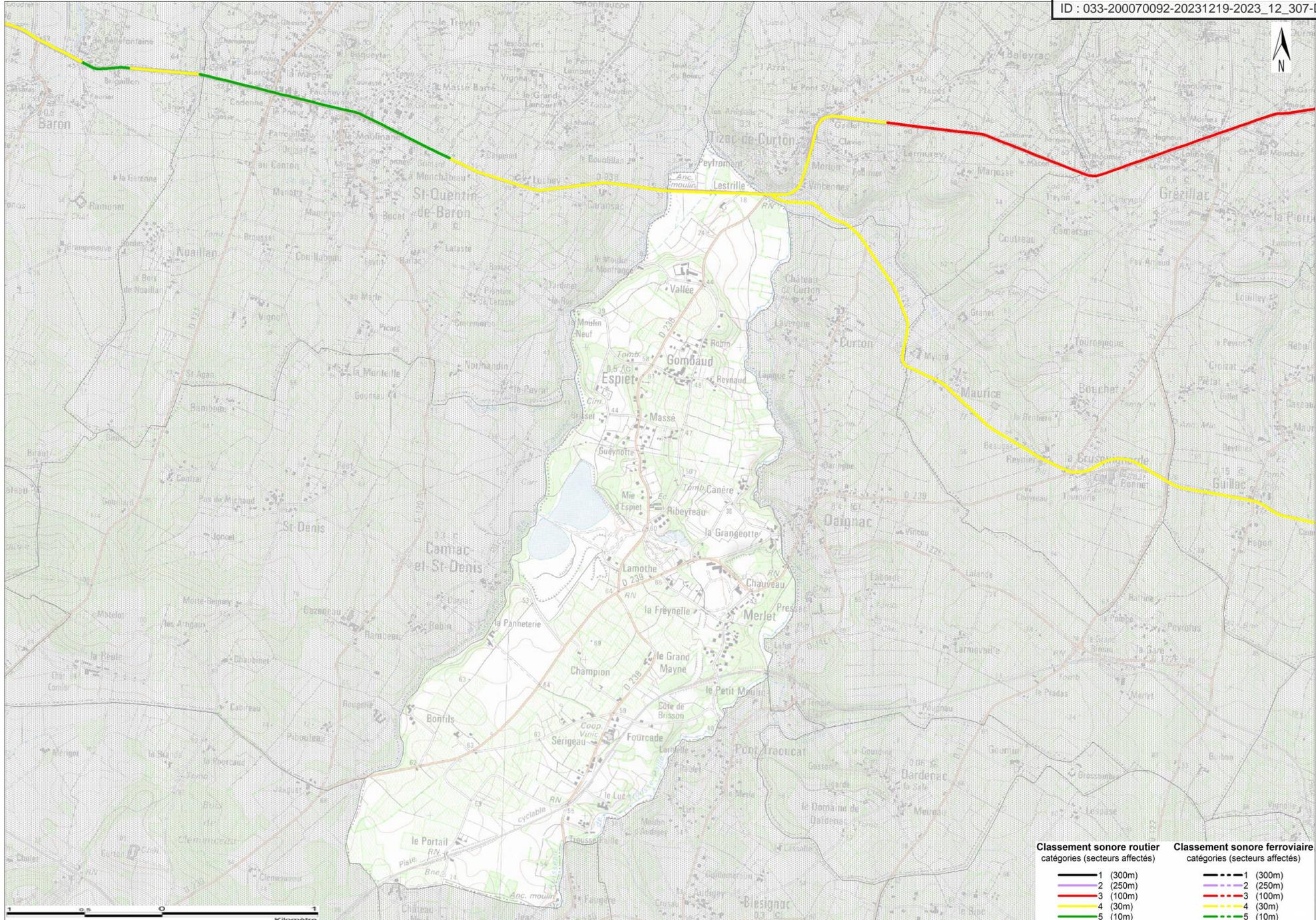
Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



**Commune de ESPIET**

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
D936	Limite commune ST-QUENTIN	Limite commune TIZAC-DE-CURTON	O	7	5510	90	5	70	61	4

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# Potentiel allergisant

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## POTENTIEL ALLERGISANT

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le **potentiel allergisant** d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Faible ou négligeable** (espèce pouvant être plantées en zones urbaines)
- **Modéré** (espèces dont la plantation n'est recommandée qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces dont la plantation n'est pas recommandée en zones urbaines)

**Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant**

<b>Arbres</b>		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*		Fabacées
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*		Taxacées
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces

\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

<b>Herbacées spontanées</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Familles</b>	<b>Potentiel allergisant</b>
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

<b>Graminées Ornementales</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Familles</b>	<b>Potentiel allergisant</b>
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# **Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

**S<sup>2</sup>LOW**

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

## COMMUNE D'ESPIET

---

### Pièce 3 : Règlement

---

*Dossier approuvé le*    **10 AOUT 2020**

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
de la Gironde**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## Table des matières

<b>TITRE I Portée du règlement PPRN.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 Dispositions générales.....</b>	<b>7</b>
I.1.1 Objet et champ d'application.....	7
I.1.2 Les risques naturels pris en compte au titre du présent document.....	7
I.1.3 Division du territoire en zones de risque.....	7
I.1.4 La composition du règlement du PPRN.....	8
I.1.4.1 Les règles d'urbanisme.....	8
I.1.4.2 Les règles de construction.....	8
I.1.4.3 Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	8
I.1.5 La clé de lecture du volet réglementaire du PPR.....	8
I.1.6 Effets du PPRN.....	11
I.1.6.1 Effets sur l'usage et l'occupation du sol.....	12
I.1.6.2 Sanctions attachées au non-respect.....	12
I.1.6.3 Effet du PPRN sur les assurances.....	13
I.1.6.4 Délais et voies de recours contre un PPRN.....	13
I.1.6.5 Révision du PPRN.....	13
I.1.6.6 Modification du PPRN.....	14
I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle.....	14
<b>CHAPITRE 2 Rappel des dispositions réglementaires générales (indépendantes des PPR).....</b>	<b>15</b>
I.2.1 Sûreté et sécurité publique sur le territoire communal.....	15
I.2.2 Sécurité des occupants de terrains de camping et stationnement des caravanes.....	15
<b>CHAPITRE 3 Définitions.....</b>	<b>16</b>
I.3.1 Définitions générales.....	16
I.3.2 Définition des façades exposées.....	17
I.3.3 Notions de façades amont et de façades aval :.....	18
I.3.4 Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel.....	19
<b>CHAPITRE 4 Dispositions spécifiques.....</b>	<b>19</b>
I.4.1 Dispositions spécifiques relatives aux Établissements Recevant du Public.....	19
I.4.2 Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction.....	20
I.4.3 Dispositions applicables pour l'implantation de piscines.....	21
I.4.4 Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées.....	21
I.4.5 Toutes les autres dispositions particulières sont précisées dans le règlement de chaque zone.....	22
<b>TITRE II Réglementation des zones rouges.....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 1 Zones Rouges « RF1 » et « RF3 » d'effondrement de cavité souterraine et Zone Rouge « RFk » d'effondrement karstique.....</b>	<b>23</b>
II.1.1 Projets interdits.....	23
II.1.2 Projets autorisés.....	23
II.1.2.1 Les travaux sur les constructions existantes.....	23
II.1.2.2 Les constructions.....	24
II.1.2.3 Les installations.....	24
II.1.2.4 Les travaux.....	24
II.1.2.5 Les aménagements de terrains.....	25
II.1.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains.....	25

II.1.2.7 L'utilisation des carrières existantes.....	25
II.1.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	25
II.1.3.1 Études géotechniques obligatoires.....	25
II.1.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.....	27
II.1.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées.....	27
II.1.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants.....	27
II.1.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières.....	27
II.1.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire.....	27
II.1.4.1.2 Les carrières utilisées.....	28
II.1.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées.....	28
II.1.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides.....	29
II.1.5 Recommandations concernant les biens existants.....	29
II.1.5.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité.....	29
II.1.6 Recommandations d'ordre général.....	29
II.1.6.1 L'accès aux carrières.....	29
II.1.6.2 La circulation des véhicules.....	29
<b>CHAPITRE 2 Zones Rouge « RF2 » et « RF2-3 » d'effondrement de cavité souterraine.....</b>	<b>30</b>
II.2.1 Projets interdits.....	30
II.2.2 Projets autorisés.....	30
II.2.2.1 Travaux sur les constructions existantes.....	30
II.2.2.2 Les constructions.....	31
II.2.2.3 Les installations.....	31
II.2.2.4 Les travaux.....	31
II.2.2.5 Les aménagements de terrains.....	31
II.2.2.6 Utilisation agricole, viticole et forestière des terrains.....	32
II.2.2.7 Utilisation des carrières existantes.....	32
II.2.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	32
II.2.3.1 Étude géotechnique obligatoire.....	32
II.2.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.....	34
II.2.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées.....	34
II.2.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants.....	34
II.2.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières.....	34
II.2.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire.....	34
II.2.4.1.2 Les carrières utilisées.....	35
II.2.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées.....	35
II.2.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides.....	35
II.2.5 Recommandations concernant les biens existants.....	36
II.2.5.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité.....	36
II.2.6 Recommandations d'ordre général.....	36
II.2.6.1 L'accès aux carrières.....	36
II.2.6.2 La circulation des véhicules.....	36
<b>CHAPITRE 3 Zone rouge « RP » de chutes de blocs.....</b>	<b>37</b>
II.3.1 Projets interdits.....	37
II.3.2 Projets autorisés.....	37
II.3.2.1 Les travaux sur les constructions existantes.....	37
II.3.2.2 Les constructions.....	37

II.3.2.3 Les installations.....	38
II.3.2.4 Les travaux.....	38
II.3.2.5 Les aménagements de terrains.....	38
II.3.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains.....	38
II.3.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	38
II.3.3.1 Projets situés en pied de falaise.....	39
II.3.3.2 Projets situés en tête de falaise.....	39
II.3.3.3 Changement de destination.....	39
II.3.4 Prescriptions concernant les biens existants.....	40
II.3.4.1 Pour les biens situés en tête de falaise.....	40
II.3.5 Prescriptions d'ordre général.....	40
II.3.6 Recommandations concernant les biens existants.....	40
<b>CHAPITRE 4 Zone rouge « RG » de glissement de terrain.....</b>	<b>42</b>
II.4.1 Projets interdits.....	42
II.4.2 Projets autorisés.....	42
II.4.2.1 Travaux sur les constructions existantes.....	42
II.4.2.2 Les constructions.....	42
II.4.2.3 Les installations.....	43
II.4.2.4 Les travaux.....	43
II.4.2.5 Les aménagements de terrains.....	43
II.4.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains.....	43
II.4.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	43
II.4.3.1 Étude géotechnique obligatoire.....	44
II.4.3.2 Pour les projets situés dans les versants et en pied de versant.....	44
II.4.3.3 Pour les projets situés dans les versants et en tête de versant.....	44
II.4.4 Prescriptions concernant les biens existants.....	45
II.4.4.1 Pour les biens situés dans les versants et en tête de versant.....	45
II.4.5 Prescriptions d'ordre général.....	45
<b>TITRE III Réglementation des zones bleues.....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE 1 Zone bleue « BF1 » d'effondrement de cavité souterraine.....</b>	<b>47</b>
III.1.1 Projets autorisés.....	47
III.1.2 Projets interdits.....	47
III.1.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	48
III.1.3.1 Études géotechniques obligatoires.....	48
III.1.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.....	49
III.1.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées.....	49
III.1.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants.....	49
III.1.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières.....	49
III.1.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire.....	49
III.1.4.1.2 Les carrières utilisées.....	50
III.1.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées.....	51
III.1.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides.....	51
III.1.5 Recommandations concernant les biens existants.....	51
III.1.6 Recommandations d'ordre général.....	51
III.1.6.1 L'accès aux carrières.....	51
III.1.6.2 La circulation des véhicules.....	51

<b>CHAPITRE 2 Zone bleue « BF2 » d'effondrement de cavité souterraine.....</b>	<b>53</b>
III.2.1 Projets autorisés.....	53
III.2.2 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	53
III.2.2.1 Études géotechniques obligatoires et dispositions géotechniques.....	53
III.2.2.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.....	55
III.2.2.3 Gestion des eaux pluviales et eaux usées.....	55
III.2.3 Prescriptions concernant les biens existants.....	55
III.2.3.1 Obligation de surveillance périodique des carrières.....	56
III.2.3.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire.....	56
III.2.3.1.2 Les carrières utilisées.....	57
III.2.3.2 Obligations de mise en conformité des systèmes de gestion des eaux pluviales et usées.....	57
III.2.3.3 Prescription pour des gestionnaires de réseaux humides.....	57
III.2.4 Recommandations concernant les biens existants.....	57
III.2.4.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité.....	57
III.2.5 Recommandation d'ordre général.....	58
<b>CHAPITRE 3 Zone bleue « BF0 » d'effondrement de cavité souterraine.....</b>	<b>59</b>
III.3.1 Projets autorisés.....	59
III.3.2 Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et usées concernant les projets autorisés.....	59
III.3.3 Recommandation concernant les projets autorisés.....	59
<b>CHAPITRE 4 Zone bleue « BFk » d'effondrement karstique.....</b>	<b>60</b>
III.4.1 Projets autorisés.....	60
III.4.2 Recommandations concernant les projets autorisés.....	60
<b>CHAPITRE 5 Zones bleues « BP1 » et « BP2 » de chutes de blocs.....</b>	<b>61</b>
III.5.1 Projets autorisés.....	61
III.5.2 Occupation et utilisation du sol interdites.....	61
III.5.3 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	61
III.5.3.1 Projets situés en pied de falaise en Zone BP2 :.....	61
III.5.3.2 Projets situés en tête de falaise.....	61
III.5.3.3 Changement de destination.....	62
III.5.4 Prescriptions concernant les biens existants situés en tête de falaise.....	62
III.5.4.1 Gestion des eaux pluviales et usées.....	62
III.5.4.2 Prescription pour les gestionnaires de réseaux humides.....	63
III.5.5 Prescriptions d'ordre général.....	63
III.5.6 Recommandations concernant les projets autorisés.....	64
III.5.7 Recommandations concernant les biens existants.....	64
<b>CHAPITRE 6 Zone bleue « BG » de glissement de terrain.....</b>	<b>65</b>
III.6.1 Projets autorisés.....	65
III.6.2 Prescriptions concernant les projets autorisés.....	65
III.6.2.1 Étude géotechnique obligatoire.....	65
III.6.2.2 Gestion des eaux pluviales et usées.....	65
III.6.3 Prescriptions concernant les biens existants.....	66
III.6.4 Prescriptions d'ordre général.....	67
III.6.5 Recommandations concernant les biens existants.....	67

III.6.5.1 Recommandation aux gestionnaires de réseaux humides.....	67
III.6.5.2 Gestion des eaux pluviales et usées.....	67

**TITRE IV Découverte de nouvelles cavités, responsabilités juridiques des propriétaires.....69**

**TITRE V Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde (issues d'autres réglementations).....70**

**CHAPITRE 1 Mesures de prévention.....70**

V.1.1 Information des citoyens..... 70

V.1.2 Information des acquéreurs et locataires..... 70

**CHAPITRE 2 Mesures de protection.....70**

**CHAPITRE 3 Mesures de sauvegarde.....71**

V.3.1 L'affichage des consignes de sécurité..... 71

V.3.2 Le plan communal de sauvegarde PCS..... 71

V.3.3 Code d'alerte national et obligations d'information..... 71

**TITRE VI Annexe au règlement.....72**

**CHAPITRE 1 Classement des études géotechniques.....72**

**CHAPITRE 2 Étude pour une modification / révision ponctuelle du PPRN.....73**

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

## TITRE I PORTÉE DU RÈGLEMENT PPRN

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### I.1.1 Objet et champ d'application

Directement relié au zonage réglementaire, le règlement du PPRN a pour objet d'énoncer, de manière claire et opérationnelle, les mesures s'appliquant à chacune des zones délimitées. Il interdit ou soumet à prescription non seulement les constructions et ouvrages, mais également les aménagements et les exploitations industrielles, agricoles, forestières, artisanales et commerciales. L'objectif, dans les zones d'aléas les plus fortes, est de limiter les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles, ce qui conduit à adopter un principe d'interdiction d'aménager des terrains et d'inconstructibilité. Dans les zones soumises à un risque moindre, le principe est celui de l'admission des constructions, si nécessaire sous réserve de l'observation de certaines prescriptions.

Selon le Code de l'Environnement, le règlement du PPR définit des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde dans les zones exposées au risque et dans celles qui ne sont pas directement exposées. Ces mesures ont pour objectif de limiter les effets des risques naturels. Il s'agit par exemple d'imposer des mesures de surveillance des cavités souterraines en vue de prévenir le risque d'effondrement.

Enfin, le règlement définit des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés **existants à la date d'approbation du plan**. Ces mesures applicables aux biens et activités existants imposent aux propriétaires concernés de prendre certaines dispositions. Elles visent, en premier lieu, à adapter les biens ou activités en vue d'y réduire la vulnérabilité des personnes mais également à limiter les dommages aux biens ou à l'environnement.

#### I.1.2 Les risques naturels pris en compte au titre du présent document

Les risques de mouvements de terrain visés par le présent document sont distingués en trois catégories :

- Le risque d'**effondrement de cavités souterraines** lié à la présence de carrières et de vides naturels (karst) ;
- Le risque de **chutes de blocs** ;
- Le risque de **glissements de terrain**.

#### I.1.3 Division du territoire en zones de risque

Conformément au Code de l'Environnement et à la circulaire du 24 avril 1996, le PPRN délimite des zones dites « de danger » et des zones dites « de précaution » sur le territoire de la commune.

**Les zones de danger** sont différenciées par la nature et l'intensité du risque en zones d'interdictions dites zones rouges et en zones de prescriptions dites zones bleues.

## **I.1.4 La composition du règlement du PPRN**

### **I.1.4.1 Les règles d'urbanisme**

Elles concernent les interdictions et prescriptions applicables aux projets de construction et d'aménagement et sont contrôlables par le service chargé des droits du sol. Le règlement du PPR peut interdire les nouvelles constructions dans les zones où l'objectif est de ne pas augmenter la population et les biens exposés à un risque. Il peut également limiter l'autorisation des projets selon leur implantation, leur volume, leur destination et leur densité. Des investigations supplémentaires peuvent également être prescrites aux propriétaires afin, par exemple, de vérifier ou infirmer la présence d'une cavité à l'origine du risque. Ces prescriptions visent notamment à identifier les travaux nécessaires pour adapter la construction.

### **I.1.4.2 Les règles de construction**

Elles concernent les règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation applicables aux projets autorisés. Pour préciser les règles applicables selon la nature du projet considéré, le règlement peut imposer la réalisation d'une étude géotechnique comme condition de réalisation des constructions. Cette étude préalable déterminera les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation de la construction. Le respect des règles de construction relève de la responsabilité du maître d'ouvrage, du propriétaire ou de l'utilisateur du site. Elles peuvent porter, par exemple, sur le traitement de tout ou partie d'une cavité ou sur la nature ou les conditions de réalisation des projets autorisés (matériaux, fondations, structures, etc.).

### **I.1.4.3 Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ont pour objectif principal de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes par des reconnaissances, de la surveillance ou des traitements de cavités.

Ainsi par exemple, le suivi périodique des carrières ou la mise sous surveillance des sites peuvent être prescrits aux propriétaires du tréfonds.

Des mesures applicables sur le bâti existant peuvent également être prescrites afin de réduire leur vulnérabilité. Il s'agit par exemple d'imposer des travaux de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent (assainissement, adduction d'eau potable), de prescrire la mise aux normes des systèmes de traitement des eaux usées et de ruissellement à l'occasion de certains travaux ou d'imposer aux propriétaires de cavités utilisées de manière régulière, la réalisation d'études destinées à vérifier l'état de stabilité des cavités.

## **I.1.5 La clé de lecture du volet réglementaire du PPR**

Le volet réglementaire du PPR se compose d'une carte de zonage réglementaire et d'un règlement. Ces deux documents sont liés : la carte de zonage permet d'identifier les terrains concernés par les zones de risques et le règlement permet de définir les mesures d'interdiction ou de prescription associées. Lorsqu'un terrain est situé dans une zone réglementée par le PPR (zone Rouge ou Bleue), il convient de se reporter au règlement de la zone concernée afin de connaître les contraintes qui s'appliquent en matière d'urbanisme, de règles de construction et afin de savoir si des mesures de prévention et de protection sont obligatoires ou recommandées.

**Lecture de la carte de zonage réglementaire :**

Le zonage réglementaire est issu du croisement de la carte des aléas et de la carte des enjeux. Il se compose de deux types de zones réglementaires (zones rouges et zones bleues) qui dépendent du phénomène naturel identifié, de son niveau d'aléa et de l'occupation du sol présente à la date de réalisation du PPRMT.

Le zonage réglementaire permet de localiser géographiquement tout terrain, par rapport à une zone de danger, ainsi que par rapport au type de phénomène naturel présent dans cette zone. Chaque zone réglementaire est indiquée, ce qui permet d'identifier le type de risque présent et de se reporter au règlement correspondant.

Les zones réglementaires comportent ainsi deux lettres accolées dont la signification est la suivante :

- R (pour Rouge) ou B (pour Bleu).
- F (pour effondrement de cavités souterraines), P (pour chute de blocs) ou G (pour glissement de terrain).

Elles sont parfois complétées par un indice alphabétique ou numérique k, 0, 1, 2 ou 3 différenciant les règles applicables pour un même type de phénomène.

- Pour les zones rouges d'effondrement, l'aléa est réglementé différemment selon son intensité et l'occupation du sol (zone rouge RF1, RF2, RF3 et RF2-3). Cette mesure permet de tenir compte le mieux possible des biens existants lorsqu'on est en présence d'un aléa moyen, mais également d'incertitudes sur le périmètre de certaines carrières en offrant la possibilité de modifier le PPRN en cas d'acquisitions de nouvelles informations.
- Pour les zones bleues d'effondrement, l'indice alphabétique « k » distingue les vides liés à la présence d'un karst. Les indices numériques « 0 », « 1 » ou « 2 » différencient les secteurs de vide selon l'intensité de leur aléa (« 1 » ou « 2 ») et s'ils ont fait l'objet d'un comblement (« 0 »).
- Pour les zones bleues liées à des chutes de blocs, les indices numériques « 1 » ou « 2 » différencient les secteurs d'aléa faible de certains secteurs d'aléa moyen.

Pour les zones d'effondrement de carrières souterraines, des périmètres ont été définis au sein des zones urbanisées vulnérables, identifiées par la carte des enjeux. Représentés en vert et dénommés « zones vertes », il s'agit des secteurs à enjeux exposés aux zones rouges ou bleues du zonage réglementaire, où une surveillance périodique des cavités est imposée par le règlement du PPRMT (prescription). Leur limite est établie en se basant sur les bordures des zones urbanisées identifiées (bâti et parcelle attenante) et en tenant compte d'un élargissement supplémentaire de 30 mètres. Cet élargissement supplémentaire permet de surveiller l'état des carrières à proximité immédiate des enjeux, en tenant compte qu'un effondrement survenant en dehors de l'emprise d'un enjeu peut impacter celui-ci par propagation (angle d'influence périphérique).

Le tableau suivant résume les différents cas de figures possibles, concernant les zones rouges et bleues, en fonction des phénomènes identifiés, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol.

Aléa	Fort	Moyen		Faible		Résiduel
		Avec ou sans urbanisation	Non urbanisé	Urbanisé	Non urbanisé	
Effondrement de cavité souterraine	RF1	RF1	RF2	RF1	BF1	-
Effondrement de cavité souterraine carrière <200 m <sup>2</sup> *	-	BF2	BF2	-	-	-
Effondrement de cavité souterraine zone d'influence de 50 m	-	RF3	RF2-3	BF1	BF1	-
Effondrement de cavité souterraine comblée	-	-	-	-	-	BF0
Effondrement de cavité partiellement comblée (influence des zones de vide périphériques non traitées)	RF2	RF2	RF2	-	-	-
Effondrement d'origine karstique	RFk	RFk	-	BFk	BFk	
Chutes de blocs	RP	RP	BP2	BP1	BP1	
Glissement de terrain	RG	RG	BG	BG	BG	

\*carrières de moins de 200 m<sup>2</sup> situées dans une logique de continuité urbaine dont le périmètre est connu avec certitude.

L'étiquetage de chacune des zones rouges ou bleues de la carte de zonage réglementaire renvoie au présent règlement qui, pour chacune de ces zones, détermine les interdictions et les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, assorties de prescriptions et de recommandations (un type de règlement pour chaque type de zone).

**Remarque :**

Certaines zones réglementaires peuvent voir se superposer plusieurs types de risques (Cas des terrains supportant plusieurs aléas) et être ainsi concernées par plusieurs dispositions du règlement. Par exemples :

- RF1, RP signifie que les règlements RF1 et RP s'appliquent ;
- BF1, BP signifie que les règlements BF1 et BP s'appliquent ;
- RF1, BG signifie que les règlements RF1 et BG s'appliquent ;
- Etc.

**Lecture du règlement :**

Les dispositions du règlement varient en fonction de la couleur de la zone et du type de risque

(effondrement de cavités, glissement de terrain ou chutes de pierre) ; elles sont donc propres à chaque zone.

Les dispositions applicables en zones Rouge figurent au Titre II du règlement et les dispositions applicables en zones Bleu figurent au Titre III du règlement.

La zone Rouge (Titre II) comporte ainsi 4 chapitres relatifs chacun à une zone :

- chapitre 1 : RF1 / RF3 / RFK (zone Rouge effondrement de cavités et karstique) ;
- chapitre 2 : RF2 / RF2-3 (zone Rouge effondrement de cavités) ;
- chapitre 3 : RP (zone Rouge chutes de blocs) ;
- chapitre 4 : RG (zone Rouge glissement de terrain).

La zone Bleue (Titre III) comporte ainsi 6 chapitres relatifs chacun à une zone :

- chapitre 1 : BF1 (zone Bleue effondrement de cavités) ;
- chapitre 2 : BF2 (zone Bleue effondrement de cavités inférieures à 200m<sup>2</sup>) ;
- chapitre 3 : BF0 (zone Bleue effondrement de cavités remblayées) ;
- chapitre 4 : BFK (zone Bleue d'effondrement karstique) ;
- chapitre 5 : BP1 et BP2 (zone Bleue chutes de blocs) ;
- chapitre 6 : BG (zone Bleue de Glissement de terrain).

Lorsqu'un terrain est concerné par une zone du PPR, ce sont les dispositions relatives à cette zone qui s'appliquent. Ainsi par exemple pour un terrain situé en zone Bleue intitulée BF0, ce sont les dispositions du chapitre 3 du Titre III du règlement qui s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est concerné par plusieurs zones du PPR, les règles de chaque zone s'appliquent. Lorsqu'il y a divergence, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent. Ainsi par exemple pour un terrain situé en zones BF1 et BG ce sont les dispositions du chapitre 1 et du chapitre 6 du Titre III qui s'appliquent.

### **I.1.6 Effets du PPRN**

Le PPRN approuvé vaut servitude d'utilité publique en application du Code de l'Environnement. À ce titre, et conformément au Code de l'Urbanisme, le PPRN approuvé est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

En cas de contradictions entre le document d'urbanisme et le PPRN, les dispositions les plus contraignantes s'appliquent.

**En application du Code de l'Environnement, le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPRN ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues par le Code de l'Urbanisme.**

### **I.1.6.1 Effets sur l'usage et l'occupation du sol**

Le PPRN est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, aménagements, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires qui trouveraient à s'appliquer.

Les constructions, installations, travaux ou activités, qu'ils soient soumis ou non à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable, doivent être réalisés dans le respect des dispositions du présent PPRMT, sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

### **I.1.6.2 Sanctions attachées au non-respect**

- Sanctions administratives :

Lorsque les personnes auxquelles incombe la réalisation de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde prescrites par un PPR, ne s'y conforment pas dans le délai prescrit, le préfet peut, après mise en demeure restée sans effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur concerné.

- Sanctions pénales :

Le régime des infractions relève très largement du Code de l'Urbanisme. Selon celui-ci, la commune ou l'EPCI, compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue notamment de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

Le Code de l'Environnement envisage deux types de situations susceptibles d'entraîner les sanctions prévues au Code de l'Urbanisme :

1. le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR approuvé,
2. le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrite par le PPR.

La violation délibérée des prescriptions d'un PPR est susceptible d'engager la responsabilité du contrevenant pour mise en danger délibérée de la personne d'autrui, ou, selon les conséquences dommageables, pour homicide ou blessures involontaires.

- Sanctions assurantielles :

Un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets de catastrophes naturelles pour les biens construits et les activités exercées en violation des règles administratives en vigueur lors de leur implantation. Ces dispositions doivent être précisées dans le contrat initial ou lors de son renouvellement. Par ailleurs l'assureur peut également exclure de la garantie ou solliciter des abattements spéciaux sur les indemnités à verser (augmentation de la franchise applicable) pour des biens dont les propriétaires ou les exploitants ne se sont pas conformés dans un délai de 5 ans aux mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites par un PPR approuvé. Ces mesures dérogatoires font l'objet d'une décision du bureau central de tarification (BCT), autorité administrative indépendante.

Le BCT peut être saisi par un assuré qui se voit refuser par une compagnie d'assurance l'application de la garantie catastrophe naturelle.

### **I.1.6.3 Effet du PPRN sur les assurances**

En l'absence de PPRN approuvé, ou de projet de PPRN en cours d'élaboration et prescrit depuis moins de 4 ans, une majoration des franchises d'assurance s'applique en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle parus pour un même type de phénomène dans les cinq années précédentes :

- premier et second arrêté de catastrophe naturelle : application de la franchise normale fixée par le contrat d'assurance,
- troisième arrêté de catastrophe naturelle : doublement de la franchise applicable,
- quatrième arrêté de catastrophe naturelle : triplement de la franchise applicable,
- cinquième arrêté de catastrophe naturelle : quadruplement de la franchise applicable.

Le PPRN approuvé permet d'annuler cette majoration des franchises, sous réserve du respect de la réglementation établie. Les franchises appliquées sont alors celles fixées par les contrats d'assurance quel que soit le nombre d'arrêté de catastrophe naturel paru.

### **I.1.6.4 Délais et voies de recours contre un PPRN**

Le présent document peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique et d'un recours contentieux.

Le recours gracieux est formé auprès du Préfet de la Gironde et le recours hiérarchique auprès du Ministre de la Transition Écologique et Solidaire dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 6 de l'arrêté d'approbation.

Le recours contentieux est formé auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues dans l'arrêté d'approbation. En cas de recours gracieux ou hiérarchique préalable, ce délai de 2 mois court à compter soit de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration soit de la date de réponse tacite de l'administration.

Un recours contentieux se traduit par la production d'un mémoire argumenté adressé au tribunal administratif. Le tribunal administratif transmet la requête à l'administration concernée par l'élaboration du PPRN (partie nommée défendeur). Cette dernière produit un mémoire en défense, auquel le requérant peut répondre. Le tribunal instruit ensuite le dossier pour rendre son jugement.

En cas de désaccord avec la décision rendue par le tribunal administratif, une procédure d'appel peut être engagée devant la cour administrative d'appel. En dernier recours, le Conseil d'État peut être saisi pour prononcer un jugement définitif.

Toute personne peut donc porter un recours contentieux auprès du tribunal administratif pour demander l'annulation de tout ou partie d'un PPRN.

### **I.1.6.5 Révision du PPRN**

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles peut être révisé pour tenir compte de nouvelles informations relatives principalement :

- aux caractéristiques des risques ;

- à l'évolution de la vulnérabilité des territoires concernés.

La révision du PPR s'effectue selon le parallélisme des formes et des procédures, dans les mêmes conditions que celles de son élaboration initiale.

#### **I.1.6.6 Modification du PPRN**

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- Modifier les documents graphiques délimitant les zones pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

L'ensemble des zones réglementées par le présent PPRMT ont été identifiées comme pouvant faire l'objet d'une modification lorsque des précisions techniques telles que des levés topographiques des limites de carrières, l'épaisseur du terrain de couverture, les hauteurs de vide, les superpositions de carrières, la présence d'eau, l'état de la carrière, l'épaisseur du cerveau, le taux de défrètement, et un nouveau calcul de l'aléa conformément à la méthode utilisée dans le présent PPR sont fournis à l'autorité administrative. Dans ces zones, toute personne publique ou privée peut fournir à ses frais, une étude complémentaire destinée à faire modifier l'étendue du zonage par une simple procédure de modification (changement de circonstance de fait).

Cependant, si l'ampleur ou la nature des modifications à effectuer portent atteinte à l'économie générale du plan, une procédure de révision est alors nécessaire pour prendre en compte ces nouveaux éléments.

L'étude à produire sera réalisée conformément aux dispositions inscrites dans l'annexe 2 « Étude pour une modification / révision ponctuelle du PPRN », page 73 du présent règlement.

#### **I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle**

Les plans de prévention des risques naturels n'ayant pas vocation à définir les limites de zonage à la parcelle (« épaisseur du trait » de l'ordre de plusieurs mètres), dans le cadre d'un projet d'implantation d'un bâtiment ou d'une extension sur une parcelle traversée par une limite de zonage, il est possible de la préciser par une étude .

Cette adaptation de limite de zone pourra être effectuée lorsque des précisions sur l'épaisseur du terrain de couverture et sur l'épaisseur du cerveau sont apportées par sondages.

Le but de ces derniers est de permettre au propriétaire de pouvoir réduire (ou augmenter) l'emprise de l'aléa à l'échelle de la parcelle.

Un nouveau calcul de l'aléa, afin d'affiner le périmètre de la zone d'influence, conformément à la méthode utilisée dans le présent PPR, est fourni à l'autorité administrative.

Dans ces zones, toute personne publique ou privée peut fournir à ses frais, les résultats d'une étude pour la précision de la limite de zonage à la parcelle.

La conclusion de cette étude devra préciser le résultat des sondages avec notamment leur interprétation, leur traduction cartographique sur la limite de la zone concernée et les épaisseurs

alluvionnaires et de cerveau rencontrées. Par cette approche seules les épaisseurs pourront être modifiées, les autres paramètres de délimitation de cette zone d'influence devront être identiques à ceux retenus dans le PPRMT.

Cette étude n'entraînera pas la modification du PPRMT mais pourra être utilisée par les services instructeurs de droit du sol pour apprécier la précision du zonage à la parcelle (« épaisseur du trait » de zonage).

Dans le cas où les résultats de l'étude démontreraient des changements de circonstance de fait dépassant la parcelle et l'épaisseur de trait, c'est la procédure de modification (paragraphe I.1.6.6 « Modification du PPRN », page 14), voire de révision, qui s'appliquerait.

## **CHAPITRE 2 RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES (INDÉPENDANTES DES PPR)**

Certaines réglementations d'ordre public concourent à des actions préventives contre les risques naturels et sont donc complémentaires des PPR. C'est le cas notamment des dispositions du Code Rural en matière d'entretien des cours d'eau, des Codes Forestier et de l'Urbanisme concernant la protection des espaces boisés et la gestion des droits du sol, du Code Minier en matière de travaux miniers et du Code de l'Environnement.

### **I.2.1 Sûreté et sécurité publique sur le territoire communal**

L'organisation de la sécurité, est du ressort du Maire, en vertu des pouvoirs de police qui lui sont conférés par le Code Général des Collectivités Territoriales, sous le contrôle administratif du représentant de l'État dans le département. Toutefois, le Préfet dispose, dans des conditions strictement définies par le Code Général des Collectivités Territoriales, d'un pouvoir de substitution au Maire, en matière de sécurité publique.

### **I.2.2 Sécurité des occupants de terrains de camping et stationnement des caravanes**

Conformément aux dispositions du Code du Tourisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (le Maire ou le Préfet) fixe, **après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et de la commission départementale de l'action touristique**, pour chaque terrain, les prescriptions d'information, d'alerte, d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains situés dans les zones à risques ainsi que le délai dans lequel elles devront être réalisées.

L'implantation nouvelle de terrains de camping en zones d'aléa fort et moyen n'est pas autorisée dans le règlement.

## CHAPITRE 3 DÉFINITIONS

### I.3.1 Définitions générales

#### ➤ Projet

Au sens du présent règlement, un projet est l'ensemble des constructions, des modifications et des aménagements réalisés à compter de la date d'approbation du présent PPRMT.

#### ➤ Bâti existant

Au sens du présent règlement, un « bâti existant » est l'ensemble d'une construction, parcelle cadastrée, infrastructure, aménagement et usage qui existent légalement à la date d'approbation du PPRN.

Au sens du présent règlement, l'adaptation, la réfection et l'extension d'une construction, ou d'une installation existante, qui conduiraient à sa reconstruction totale sont considérées comme étant une construction nouvelle.

#### ➤ Extension du bâti existant

Au sens du présent règlement une extension est une augmentation de l'emprise au sol (extension au sol) et/ou de la surface (surélévation à l'étage) en continuité du bâti existant (et non disjoint).

#### ➤ Aménagements et projets d'aménagements

Ces termes revêtent plusieurs définitions. Il peut s'agir de :

- **Rénovation** : remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradés mais non ruiné par le temps, les intempéries, l'usure, etc., dans le volume existant ;
- **Adaptation et réhabilitation** : correspond aux travaux de confort, de commodité, comme, par exemple, la création d'ouvertures pour aménager une salle de bains dans un volume existant, mise aux normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, etc.
- **Réfection** : travaux de remise en état et de réparation, dans le volume existant, d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions, suite à une dégradation ou à des malfaçons ; le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existait ou aurait dû exister. La construction existante doit avoir une certaine consistance (bâtiment non ruiné, clos et couvert), sinon il s'agira d'une nouvelle construction ;
- **Restructuration** : il s'agit de travaux importants en particulier sur la structure du bâti, ayant comme conséquence de permettre une redistribution des espaces intérieurs ou de plusieurs niveaux. Les opérations prévoyant la démolition des planchers intérieurs intermédiaires ou le remplacement de façade ou pignon, sans extension, font partie de cette catégorie ;
- **Transformation** : ensemble de travaux d'architecture concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (agrandissement ou surélévation), mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc. ;
- **Changement de destination des biens** : Il y a changement de destination lorsque la destination initiale d'une surface existante n'est plus la même suite à une opération

d'aménagement. Il existe 9 destinations, énumérées par le Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le passage d'une de ces catégories à une autre constitue donc un changement de destination.

Tout changement de destination entraîne une modification de la vulnérabilité qui augmente lorsque la population et/ou la valeur du bien augmente, et qui diminue dans les autres cas. Il est à noter qu'un changement de destination d'une surface existante n'est pas nécessairement accompagné par la réalisation de travaux.

#### ➤ **Établissement recevant du public**

Selon le Code de la Construction et de l'habitation,

*« Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. »*

#### ➤ **Vulnérabilité**

Aptitude d'un bien, d'un dispositif ou d'une personne à être affecté par la survenue d'un phénomène naturel. À noter que la vulnérabilité peut également être fonction du nombre. Aussi, afin de la diminuer, seront recherchées en priorité des actions de réduction de la présence humaine (diminution du nombre de logements existants, pas de création de nouveaux logements, etc.). La mise en œuvre de mesures de protection individuelles ou collectives est également de nature à réduire la vulnérabilité.

### **I.3.2 Définition des façades exposées**

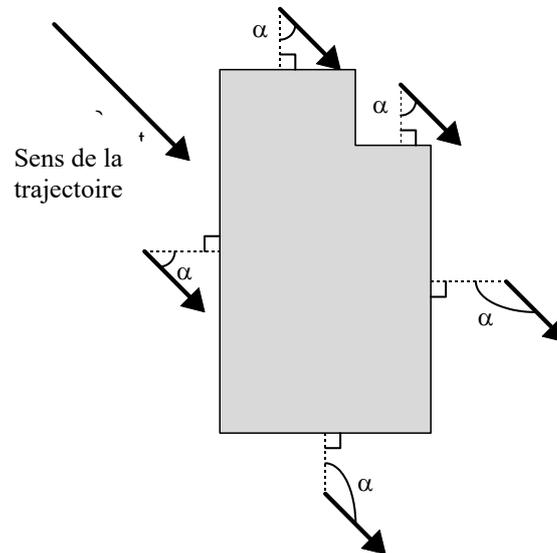
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs. Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des trajectoires prévisibles),
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, etc.), d'irrégularités de la surface topographique, de la présence de constructions à proximité, constituant autant d'obstacles déflecteurs.

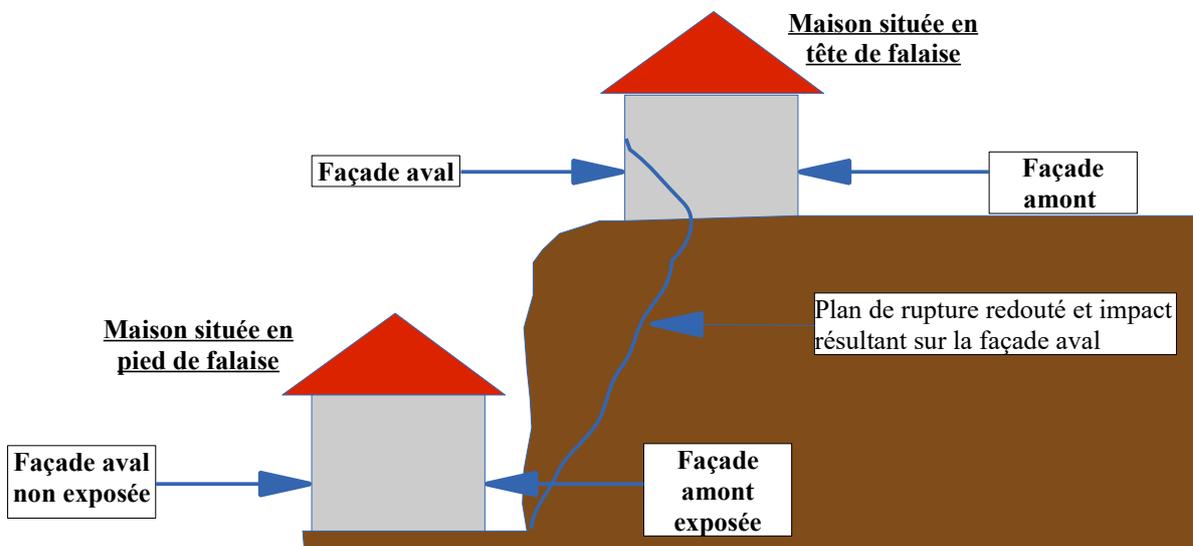
C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles l'angle alpha ( $\alpha$ ) est compris entre  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles l'angle alpha ( $\alpha$ ) est compris entre  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

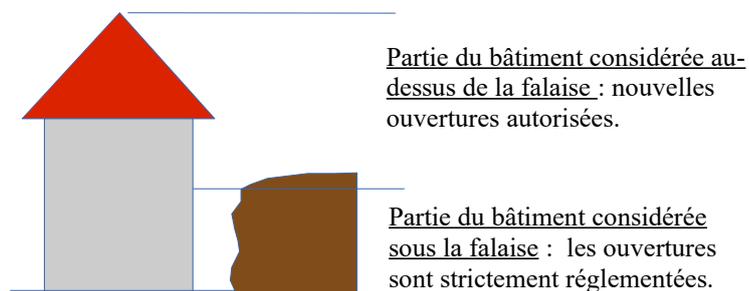
Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-dessous :



### I.3.3 Notions de façades amont et de façades aval :



### Notion de hauteur de façade exposée par rapport à la hauteur de la falaise :



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ces schémas de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

### **I.3.4 Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est notamment utilisée pour les chutes de blocs.

- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel avant la réalisation des travaux.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela. Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.

Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

Le règlement des diverses zones peut renvoyer à des dispositions spécifiques précisées ci-dessous.

### **I.4.1 Dispositions spécifiques relatives aux Établissements Recevant du Public**

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, les Établissements Recevant du Public (ERP – voir définition plus haut) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situés dans la zone correspondante :

- réalisation préalable d'une étude définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci,
- mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation.

Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Les **différentes catégories d'ERP** sont données à titre d'information. À la date d'approbation du PPRMT, elles relèvent de l'article GN1 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et réglemente l'effectif des personnes pouvant être simultanément admises dans un même lieu en distinguant deux groupes d'ERP comprenant chacun une ou

plusieurs catégories :

- **ERP du 1<sup>er</sup> groupe :**
  - **1<sup>ère</sup> catégorie** : effectif supérieur à 1500 personnes ;
  - **2<sup>ème</sup> catégorie** : effectif compris entre 701 et 1500 personnes ;
  - **3<sup>ème</sup> catégorie** : effectif compris entre 301 et 700 personnes ;
  - **4<sup>ème</sup> catégorie** : effectif inférieur ou égal à 300 personnes.
- **ERP du 2<sup>ème</sup> groupe**
  - **5<sup>ème</sup> catégorie** : établissements dans lesquels l'effectif du public est inférieur au minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation. Seul l'effectif du public est pris en considération.

#### **I.4.2 Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction**

Lorsque le règlement autorise la réalisation d'un projet sous réserve qu'une étude préalable conclue à la faisabilité du projet, une attestation établie par le maître d'œuvre du projet, sous le contrôle d'un expert agréé, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception doit être fournie à l'appui de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'étude technique doit être réalisée dès la conception du projet. Elle doit démontrer la faisabilité du projet et préciser les caractéristiques techniques à mettre en œuvre pour gérer le risque. Ce dispositif permet ainsi de s'assurer qu'il sera compatible avec le ou les risques identifiés au titre du PPR, que ce soit en termes de caractéristiques du bâti que de respect des prescriptions édictées par le règlement du PPR.

Cette étude géotechnique (de type **G2 AVP**) devra permettre de définir : la faisabilité d'un confortement/comblement des vides à l'origine du risque sur l'ensemble de la propriété ou du projet permettant d'assurer la stabilité à court et long terme, le type de fondation à réaliser,

- la stabilité des fondations, notamment vis-à-vis des efforts de cisaillement,
- la stabilité des terrassements, déblais et remblai, lorsqu'ils créent un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre de hauteur,
- la rigidité de la structure (pour faire face à d'éventuels tassements),
- l'impact sur la stabilité du versant et plus particulièrement sur la stabilité des parcelles avoisinantes,
- l'impact sur les paramètres hydrogéologiques (écoulements),
- les possibilités de rejet des eaux pluviales et usées si le projet n'est pas raccordé à un réseau collectif,
- la gestion des réseaux,
- la gestion des évacuations d'eau.

Ces investigations seront réalisées en concertation avec le propriétaire des tréfonds voisins dans l'éventualité où ceux-ci sont concernés.

### **I.4.3 Dispositions applicables pour l'implantation de piscines**

Lorsque le règlement le précise, les dispositions suivantes d'implantation des piscines sont à respecter :

- Des sondages destructifs avec enregistrement des paramètres de forage en vue de détecter les cavités devront être réalisés. Le nombre de sondages sera de 4 minimum pour les projets de piscines de superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> (un sondage à chaque angle du projet). Le bureau d'études densifiera leur nombre, qu'il devra déterminer, pour les projets de piscines de surface supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Il déterminera alors leur positionnement en fonction de la configuration des lieux (par exemple adoption d'une maille au pas de 3 ou 4 mètres en quinconce).
- Si les sondages révèlent une épaisseur de cerveau de plus de 10 mètres absente de tout vide, les piscines pourront être fondées dans cette épaisseur, quelle que soit la nature du sol (meuble ou présence d'un substratum rocheux) sans toutefois faire appel à un brise roche (creusement possible avec un godet, y compris dans la frange de rocher altérée ou de roche tendre, jusqu'au refus).
- Si les sondages révèlent la présence de vides dans une épaisseur de cerveau inférieure à 10 mètres, quelle que soit la nature du sol (meuble ou présence d'un substratum rocheux), les piscines seront impérativement réalisées hors sol avec possibilité de fondation des éventuelles maçonneries périphériques dans la partie meuble du terrain de recouvrement. Les conditions d'implantation et de réalisation seront alors définies en fonction de la profondeur constatée des cavités et des portées entre appuis de leurs voûtes, afin de s'affranchir de tout effort de flexion au niveau des recouvrements rocheux. Des radiers renforcés portant sur des appuis rocheux pleins et fiables (par exemple piliers de carrière suffisamment dimensionnés, zones périphériques des cavités, etc.) pourront alors être proposés pour supporter le projet. Pour des raisons de portance, ces derniers pourront également être fondés dans la partie meuble du terrain de recouvrement.
- L'emploi de brise-roche et d'explosifs est strictement interdit pour la réalisation des fondations.
- Le système de vidange des piscines enterrées ou hors sol sera étudié de sorte à empêcher toute infiltration d'eau dans le sous-sol. Les eaux de vidange seront dirigées hors zone de risque, par le biais des réseaux existants ou de tout autre exutoire de surface ou à créer, pouvant supporter ces apports d'eau sans engendrer de nouveaux risques.
- Le bureau d'études assurera une mission de maîtrise d'œuvre qui consistera notamment à vérifier la conformité des fondations préconisées, en veillant bien que le substratum rocheux ne soit pas décaissé, la conformité du système de vidange, etc.
- Le bureau d'études délivrera une attestation certifiant que l'étude géotechnique demandée a bien été réalisée conformément au présent cahier des charges. Cette attestation sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.
- A l'achèvement des travaux, le bureau d'étude délivrera une attestation de conformité, certifiant que le projet a bien respecté les conditions de réalisation prévues par l'étude géotechnique.

### **I.4.4 Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées**

Lorsque le règlement le précise, les dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées sont les suivantes (sauf dispositions contraires dans le règlement de zone) :

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées.

Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). En cas de difficultés techniques justifiées, il est alors possible :

- Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire.

Dans le cas de la mise en conformité concernant des biens et des activités existantes (ne s'applique pas dans le cas des projets autorisés), si cette solution ne peut s'appliquer, on pourra laisser ruisseler de façon diffuse les eaux pluviales sur la parcelle (répartition uniforme des eaux sur le terrain), en évitant toute concentration des écoulements.

- Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc).

Dans le cas des zones concernées par un aléa effondrement (F), le système de traitement étanche sera choisi de sorte à limiter le plus possible la profondeur de fouille nécessaire pour son enfouissement. Il devra être mis en place sur un emplacement disposant d'une épaisseur de terrain meuble suffisante pour l'accueillir sans faire appel à un brise-roche et en veillant à disposer, sous la couverture meuble, d'un recouvrement rocheux minimum de 3 mètres<sup>1</sup>. Si cette dernière condition n'est pas remplie, l'emplacement du système d'assainissement sera déplacé.

Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Dans tous les cas ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement sera alors obligatoire.

#### **I.4.5 Toutes les autres dispositions particulières sont précisées dans le règlement de chaque zone**

<sup>1</sup> Dans le cas particulier de la zone BF0, le recouvrement rocheux de 3 mètres n'est pas exigé.

## TITRE II RÉGLEMENTATION DES ZONES ROUGES

### CHAPITRE 1 ZONES ROUGES « RF1 » ET « RF3 » D'EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE ET ZONE ROUGE « RFK » D'EFFONDREMENT KARSTIQUE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zones RF1, RF3 et RFK du plan de zonage réglementaire.

Pour rappel :

- ◆ La zone RF1 correspond à la zone d'effondrement des cavités souterraines où l'aléa est Fort (avec ou sans urbanisation) ou bien Moyen ou Faible dans les zones non urbanisées (hors zone d'influence de 50 mètres classée en aléa faible).
- ◆ La zone RF3 correspond à la zone d'influence de 50 mètres située autour des limites présumées des carrières situées en zone non urbanisée et où l'aléa est Moyen.
- ◆ La zone RFk correspond à la zone d'effondrement karstique où l'aléa est Fort (avec ou sans urbanisation) ou bien Moyen dans les zones non urbanisées.

La limite du zonage pourra être précisée à l'échelle de la parcelle conformément aux dispositions du paragraphe « I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle », page 14.

#### II.1.1 Projets interdits

Tout projet nouveau est interdit y compris les remblaiements, à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe II.1.2.

#### II.1.2 Projets autorisés

Sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe II.1.3 ci-après :

##### II.1.2.1 Les travaux sur les constructions existantes

- Les extensions et surélévations de bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire. Cette surface de 40 m<sup>2</sup> peut être atteinte en plusieurs fois sans jamais être dépassée (40 m<sup>2</sup> maximum au total). En cas d'extension d'un bâtiment existant en plusieurs fois, les déclarations préalables successives devront attester que la surface permise de 40 m<sup>2</sup> n'est pas dépassée, en faisant référence au bâtiment d'origine et à ses agrandissements successifs.
- Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité

R  
F  
1R  
F  
3R  
F  
K

incendie, mise en accessibilité, etc.).

- La création d'ERP de 5ème catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La démolition de bâtiments ou d'équipements en tenant compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés (voir projets autorisés).

#### II.1.2.2 Les constructions

- Les annexes ou abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains sous condition de respecter les prescriptions spécifiques prévues au II.1.3.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- La reconstruction d'un bien existant sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

#### II.1.2.3 Les installations

- Les installations nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- Les éoliennes, les antennes et les pylônes de moins de 12 mètres de hauteur.

#### II.1.2.4 Les travaux

- Les travaux de comblements de carrières.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, sous réserve qu'ils ne puissent être réalisés dans des secteurs moins exposés aux risques de mouvements de terrain et qu'ils soient accompagnés de mesures de protection vis-à-vis des futurs usagers.

### II.1.2.5 Les aménagements de terrains

- L'aménagement de terrains de sport, de parcs publics et des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement tels que vestiaires et sanitaires, en privilégiant des structures légères. La création de tribune n'est en revanche pas autorisée.
- Tous terrassements et décaissements de roche dure nécessaires pour la réalisation des projets autorisés situés au droit de carrières disposant d'un cerveau de plus de 10 mètres.
- Le décaissement des terrains meubles.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### II.1.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains

L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains (cultures, vignoble, prairie de fauche, pâturage, etc.).

### II.1.2.7 L'utilisation des carrières existantes

L'utilisation de carrières dans le cadre d'activités de type champignonnières, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées, ou de toute autre activité ne présentant pas de risque environnemental, à l'exception du stockage de matières dangereuses, explosives ou toxiques même conditionnées en toute sécurité (produits pétroliers, produits chimiques, etc.), et sous réserve que ces carrières ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. Cette utilisation des carrières se fera sous l'entière responsabilité de son ou ses propriétaires. Pour tout lancement de nouvelle activité de ce type un avis géotechnique préalable délivré par un expert reconnu sera fourni puis les cavités, y compris celles utilisées de la sorte avant l'approbation du PPRMT, feront l'objet de visites de contrôle périodiques par ailleurs demandées (voir prescriptions). Pour les particuliers souhaitant disposer de leur carrière de la même sorte, seules les visites de contrôle périodiques devront être respectées.

## II.1.3 Prescriptions concernant les projets autorisés

Lorsqu'un projet est autorisé au titre du présent chapitre, les prescriptions décrites ci-après doivent être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- 1/ réaliser une étude géotechnique précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet (confortements, dispositions constructives, etc.) ;
- 2/ fournir une attestation à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 3/ gérer les eaux pluviales et usées ;

### II.1.3.1 Études géotechniques obligatoires

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables

aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Des études spécifiques selon la nature du projet sont prévues ci-après, pour les comblements de cavité, pour les piscines, les changements de destination, les nouvelles utilisations de carrières et les comblements de cavités :

- **Pour les piscines**, une étude géotechnique spécifique devra dans un premier temps déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et dans un second temps définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.

Le cahier des charges à respecter se trouve au chapitre « I.4.3 : Dispositions applicables pour l'implantation de piscines », page 21.

- **Pour les changements de destination**

Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Pour le détail de cette étude de type G2 AVP, se reporterLe détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

- **Pour les nouvelles utilisations de carrières**

**Toute nouvelle utilisation de carrière** en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité similaire autorisée devra faire l'objet d'une inspection géotechnique préalable qui se prononcera sur la compatibilité du projet vis-à-vis de l'état de la carrière. Cette inspection déterminera également, le cas échéant, les conditions d'occupation des lieux et la fréquence des visites de contrôle si l'activité et/ ou le site exploité imposent une fréquence de suivi plus rapprochée que celle par ailleurs prescrite pour toutes les carrières accessibles (voir paragraphe « II.1.4.1 : Obligation de surveillance périodique des carrières », page 27).

- **Pour le comblement de cavités**

Avant tous comblements de cavité, une étude technique préalable est à réaliser par un bureau d'études spécialisé. Cette étude doit préciser le type de matériaux à utiliser, les conditions de mise en œuvre et le respect des réglementations environnementales. En cas de comblement localisé de carrière, elle doit aussi vérifier que les accès à des secteurs non comblés ne sont pas bloqués et que les conditions de ventilation sont maintenues. La condamnation des entrées de carrières (puits, entrées en cavage) sont interdits.

À l'issue des travaux, le maître d'œuvre doit délivrer une attestation certifiant que les travaux ont bien respecté les préconisations de l'étude. Cette attestation doit s'accompagner du dossier des ouvrages exécutés. Le maître d'ouvrage doit transmettre ces documents à la mairie, à la préfecture et au conseil départemental.

### **II.1.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites par l'article III.1.3-1 ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **II.1.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées**

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

## **II.1.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants**

Les prescriptions concernant les biens et activité existants portent sur l'obligation de :

- 1/ surveillance périodique des carrières ;
- 2/ mise en conformité des réseaux d'eaux pluviales et usées ;
- 3/ réalisation d'un diagnostic par les gestionnaires de réseau ;

### **II.1.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières**

#### **II.1.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire**

**Dans les zones délimitées par un trait vert dans le plan de zonage réglementaire, les propriétaires de carrières doivent, à compter de la date d'approbation du PPRN, faire assurer un suivi périodique tous les 2 ans par un géologue géotechnicien afin de vérifier l'état de stabilité des cavités et de définir les mesures de prévention à mettre en œuvre en cas d'évolution défavorable de la stabilité. Il est entendu que les secteurs inaccessibles du fait d'accès effondrés ou ennoyés par exemple ne pourront faire l'objet d'inspections.**

Le contrôle s'exercera avec rigueur, selon un cheminement qui conduira à inspecter la totalité des voûtes des cavités et chaque élément porteur assurant leur stabilité.

Ce suivi périodique donnera lieu à un rapport de suivi.

Ce rapport fera état de toute évolution notable de l'état de stabilité des carrières (fissurations nouvelles ou évolution des pré-existantes, décollement de toit, décollement de parois de murs et piliers, comportements des piliers, mouvements de terrain, vidange karstique, présence d'eau, etc.).

Le rapport pourra modifier la fréquence des visites sur la base d'un argumentaire technique établi par le bureau d'étude technique chargé des visites, sans toutefois excéder 5 ans.

Le rapport définira la stratégie de surveillance adaptée à mettre en place entre deux visites de suivi successives si nécessaire. Cette stratégie pourra consister en la tenue de fiches sur lesquelles sera consignée toute évolution constatée des cavités (apparition de fissures, évolution des fissures, etc.) et/ou en la mise en place d'une instrumentation adaptée, en cas d'apparition de déformations mécaniques significatives.

Ces dispositifs peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

- extensomètre (mesure de la convergence ou de la divergence des parois ou du sol/plafond),
- fissuromètre (mesure de l'évolution des fissures),
- scanner 3D LIDAR (comparaison de l'évolution du volume des carrières),
- surveillance micro-sismique (détection et localisation de ruptures, indices pouvant être le précurseur à un effondrement).

Il serait souhaitable de faire exercer ce suivi par un même géologue géotechnicien, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

**Cette démarche de prévention est impérative car elle permet aux propriétaires des carrières souterraines d'en connaître l'état et d'en mesurer l'évolution afin de prévenir le risque d'effondrement. Il est rappelé que le propriétaire d'un site est responsable des dommages causés à un tiers par le fait des biens qu'il a sous sa garde.**

Cette mission est à la charge des propriétaires qui peuvent décider de réaliser collectivement les visites d'inspection (afin d'éviter les visites individuelles désordonnées), selon un cahier des charges préalablement établis. Ces visites peuvent aussi être réalisées sous convention par la commune ou par un syndicat intercommunal par exemple.

À l'extérieur de ces périmètres verts, le PPRMT ne rend pas obligatoire la surveillance des carrières non utilisées.

#### II.1.4.1.2 Les carrières utilisées

Toute utilisation de carrière en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité autorisée devra faire l'objet de visites périodiques de contrôle. Ces dernières pourront rentrer dans le cadre du suivi périodique (tous les 2 ans) par ailleurs prescrit pour toutes les carrières accessibles ou, si le type d'activité exercée et / ou le site exploité l'exigent, devront être exercées selon une fréquence plus rapprochée. Cette fréquence sera précisée soit par l'inspection géotechnique préalable demandée pour toute nouvelle utilisation de carrière, soit lors des visites de contrôles ordinaires prescrites pour toutes les carrières accessibles.

#### II.1.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.

Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 « Dispositions applicables au

traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

#### **II.1.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides**

Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration en direction des carrières. Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

#### **II.1.5 Recommandations concernant les biens existants**

##### **II.1.5.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité**

Il est fortement recommandé aux propriétaires et gestionnaires des réseaux souterrains de gaz et d'électricité traversant la zone de risque d'assurer un suivi périodique de leur installation tous les deux ans afin d'en vérifier l'état de conservation et de bon fonctionnement et, le cas échéant, de prendre toute mesure utile pour en assurer la sauvegarde (par exemple remplacement d'un tronçon dégradé et travaux de confortement vis-à-vis de l'aléa en présence).

#### **II.1.6 Recommandations d'ordre général**

##### **II.1.6.1 L'accès aux carrières**

Il est conseillé d'interdire l'accès aux carrières à toute personne en clôturant les entrées de façon adaptée (maintien d'une ventilation, etc.) et en apposant des panneaux informant des dangers. L'accès doit toutefois rester libre aux ayants-droit, aux personnes chargées du suivi des carrières, aux services spécialisés et aux services de secours.

##### **II.1.6.2 La circulation des véhicules**

- Il est recommandé de réglementer la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes au droit des zones de carrière en autorisant uniquement le trafic nécessaire au fonctionnement local (service public, transport de voyageurs, livraisons locales, exploitations agricoles et viticoles, etc.).

La mise en place de panneaux spécifiant ces limitations de tonnages est conseillée lorsque aucune indication routière n'est affichée.

Lorsqu'un désordre est constaté, l'évaluation du tonnage pourra être révisée par un géotechnicien.

- Il est conseillé d'adapter le tonnage des engins agricoles, viticoles et de chantier au droit des carrières pour tenir compte des vibrations qu'ils engendrent. Ces limitations de tonnage pourront être adaptées selon la profondeur des carrières et les taux de défrètement constatés. Elles pourront être évaluées par un géotechnicien, soit sur la base de missions spécifiques soit suite aux visites périodiques de cavités par ailleurs demandées (voir paragraphe « II.1.4.1 : Obligation de surveillance périodique des carrières », page 27).

R  
F  
1R  
F  
3R  
F  
K

## **CHAPITRE 2 ZONES ROUGE « RF2 » ET « RF2-3 » D'EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE**

**Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zones RF2 et RF2-3 du plan de zonage réglementaire.**

**Pour rappel :**

- ◆ **La zone RF2 correspond à la zone d'effondrement des cavités souterraines et zones partiellement comblées où l'aléa est Fort ou bien Moyen (avec ou sans urbanisation)**
- ◆ **La zone RF2-3 correspond à la zone d'influence de 50 mètres située autour des limites présumées des carrières situées en zone urbanisée et où l'aléa est Moyen.**

**La limite du zonage pourra être précisée à l'échelle de la parcelle conformément aux dispositions du paragraphe « I.1.6.7 : Précision des limites de zonage à la parcelle », page 14.**

### **II.2.1 Projets interdits**

Tout projet nouveau est interdit y compris les remblaiements, à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe II.2.2.

### **II.2.2 Projets autorisés**

**Sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe II.2.3 :**

#### **II.2.2.1 Travaux sur les constructions existantes**

- Les extensions et surélévations de bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire. Cette surface de 40 m<sup>2</sup> peut être atteinte en plusieurs fois sans jamais être dépassée (40 m<sup>2</sup> maximum au total). En cas d'extension d'un bâtiment existant en plusieurs fois, les déclarations préalables successives devront attester que la surface permise de 40 m<sup>2</sup> n'est pas dépassée, en faisant référence au bâtiment d'origine et à ses agrandissements successifs.
- Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- La création d'ERP de 5ème catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La démolition de bâtiments ou d'équipements en tenant compte du risque de mouvements de

terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés (voir projets autorisés).

### II.2.2.2 Les constructions

- Les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas, dans une limite d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> et en tenant compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains sous condition de respecter les prescriptions spécifiques prévues au II.1.3.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- La reconstruction d'un bien existant sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

### II.2.2.3 Les installations

- Les installations nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- Les éoliennes, les antennes et les pylônes de moins de 12 mètres de hauteur.

### II.2.2.4 Les travaux

- Les travaux de comblements de carrières.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, sous réserve qu'ils ne puissent être réalisés dans des secteurs moins exposés aux risques de mouvements de terrain et qu'ils soient accompagnés de mesures de protection vis-à-vis des futurs usagers.

### II.2.2.5 Les aménagements de terrains

- L'aménagement de terrains de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisir ainsi que leurs équipements et aménagements strictement indispensables à leur fonctionnement tels que

vestiaires et sanitaires, en privilégiant des structures légères. La création de tribune n'est en revanche pas autorisée.

- Tous terrassements et décaissements de roche dure nécessaires pour la réalisation des projets autorisés situés au droit de carrières disposant d'un cerveau de plus de 10 mètres.
- Le décaissement des terrains meubles.
- Les aménagements de nature à réduire les risques.

### II.2.2.6 Utilisation agricole, viticole et forestière des terrains

L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains (cultures, vignoble, prairie de fauche, pâturage, etc.).

### II.2.2.7 Utilisation des carrières existantes

L'utilisation de carrières dans le cadre d'activités de type champignonnières, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées, ou de toute autre activité ne présentant pas de risque environnemental, à l'exception du stockage de matières dangereuses, explosives ou toxiques même conditionnées en toute sécurité (produits pétroliers, produits chimiques, etc.), et sous réserve que ces carrières ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. Cette utilisation des carrières se fera sous l'entière responsabilité de son ou ses propriétaires. Pour tout lancement de nouvelle activité de ce type un avis géotechnique préalable délivré par un expert reconnu sera fourni puis les cavités, y compris celles utilisées de la sorte avant l'approbation du PPRMT, feront l'objet de visites de contrôle périodiques par ailleurs demandées (voir prescriptions). Pour les particuliers souhaitant disposer de leur carrière de la même sorte, seules les visites de contrôle périodiques devront être respectées.

### II.2.3 Prescriptions concernant les projets autorisés

Lorsqu'un projet est autorisé au titre du présent chapitre, les prescriptions décrites ci-après doivent être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- 1/ réaliser une étude géotechnique précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet (confortements, dispositions constructives, etc.) ;
- 2/ fournir une attestation à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 3/ gérer les eaux pluviales et usées ;

#### II.2.3.1 Étude géotechnique obligatoire

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

### ➤ **Pour les piscines**

Une étude géotechnique spécifique devra dans un premier temps déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et dans un second temps définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.

Le cahier des charges à respecter se trouve au paragraphe I.4.3 « Dispositions applicables pour l'implantation de piscines », page 21.

### ➤ **Pour les changements de destination**

Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

### ➤ **Pour les nouvelles utilisations de carrières**

**Toute nouvelle utilisation de carrière** en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité similaire autorisée devra faire l'objet d'une inspection géotechnique préalable qui se prononcera sur la compatibilité du projet vis-à-vis de l'état de la carrière. Cette inspection déterminera également, le cas échéant, les conditions d'occupation des lieux et la fréquence des visites de contrôle si l'activité et/ ou le site exploité imposent une fréquence de suivi plus rapprochée que celle par ailleurs prescrite pour toutes les carrières accessibles (voir paragraphe « II.1.4.1 : Obligation de surveillance périodique des carrières », page 27).

### ➤ **Pour le comblement de cavités**

Avant tous comblements de cavité, une étude technique préalable est à réaliser par un bureau d'études spécialisé. Cette étude doit préciser le type de matériaux à utiliser, les conditions de mise en œuvre et le respect des réglementations environnementales. En cas de comblement localisé de carrière, elle doit aussi vérifier que les accès à des secteurs non comblés ne sont pas bloqués et que les conditions de ventilation sont maintenues. La condamnation des entrées de carrières (puits, entrées en cavage) sont interdits.

À l'issue des travaux, le maître d'œuvre doit délivrer une attestation certifiant que les travaux ont bien respecté les préconisations de l'étude. Cette attestation doit s'accompagner du dossier des ouvrages exécutés. Le maître d'ouvrage doit transmettre ces documents à la mairie, à la préfecture et au conseil départemental.

### II.2.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme

Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites par l'article II.2.3-1 ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

### II.2.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Pour le détail de cette gestion, se reporter au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

## II.2.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants

Les prescriptions concernant les biens et activité existants portent sur l'obligation de :

- 1/ surveillance périodique des carrières ;
- 2/ mise en conformité des réseaux d'eaux pluviales et usées ;
- 3/ réalisation d'un diagnostic par les gestionnaires de réseau ;

### II.2.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières

#### II.2.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire

**Dans les zones délimitées par un trait vert dans le plan de zonage réglementaire, les propriétaires de carrières doivent, à compter de la date d'approbation du PPRN, faire assurer un suivi périodique tous les 2 ans par un géologue géotechnicien afin de vérifier l'état de stabilité des cavités et de définir les mesures de prévention à mettre en œuvre en cas d'évolution défavorable de la stabilité. Il est entendu que les secteurs inaccessibles du fait d'accès effondrés ou ennoyés par exemple ne pourront faire l'objet d'inspections.**

Le contrôle s'exercera avec rigueur, selon un cheminement qui conduira à inspecter la totalité des voûtes des cavités et chaque élément porteur assurant leur stabilité.

Ce suivi périodique donnera lieu à un rapport de suivi.

Ce rapport fera état de toute évolution notable de l'état de stabilité des carrières (fissurations nouvelles ou évolution des pré-existantes, décollement de toit, décollement de parois de murs et piliers, comportements des piliers, mouvements de terrain, vidange karstique, présence d'eau, etc.).

Le rapport pourra modifier la fréquence des visites sur la base d'un argumentaire technique établi par le bureau d'étude technique chargé des visites, sans toutefois excéder 5 ans.

Le rapport définira la stratégie de surveillance adaptée à mettre en place entre deux visites de suivi successives si nécessaire. Cette stratégie pourra consister en la tenue de fiches sur lesquelles sera consignée toute évolution constatée des cavités (apparition de fissures, évolution des fissures, etc.) et/ou en la mise en place d'une instrumentation adaptée, en cas d'apparition de déformations mécaniques significatives.

Ces dispositifs peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

- extensomètre (mesure de la convergence ou de la divergence des parois ou du sol/plafond),
- fissuromètre (mesure de l'évolution des fissures),
- scanner 3D LIDAR (comparaison de l'évolution du volume des carrières),
- surveillance micro-sismique (détection et localisation de ruptures, indices pouvant être le précurseur à un effondrement).

Il serait souhaitable de faire exercer ce suivi par un même géologue géotechnicien, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

**Cette démarche de prévention est impérative car elle permet aux propriétaires des carrières souterraines d'en connaître l'état et d'en mesurer l'évolution afin de prévenir le risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est rappelé que le propriétaire d'un site est responsable des dommages causés à un tiers par le fait des biens qu'il a sous sa garde.**

Cette mission est à la charge des propriétaires qui peuvent décider de réaliser collectivement les visites d'inspection (afin d'éviter les visites individuelles désordonnées), selon un cahier des charges préalablement établis. Ces visites peuvent aussi être réalisées sous convention par la commune ou par un syndicat intercommunal par exemple.

À l'extérieur de ces périmètres verts, le PPRMT ne rend pas obligatoire la surveillance des carrières non utilisées.

#### II.2.4.1.2 Les carrières utilisées

Toute utilisation de carrière en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité autorisée devra faire l'objet de visites périodiques de contrôle. Ces dernières pourront rentrer dans le cadre du suivi périodique (tous les 2 ans) par ailleurs prescrit pour toutes les carrières accessibles ou, si le type d'activité exercée et / ou le site exploité l'exigent, devront être exercées selon une fréquence plus rapprochée. Cette fréquence sera précisée soit par l'inspection géotechnique préalable demandée pour toute nouvelle utilisation de carrière, soit lors des visites de contrôles ordinaires prescrites pour toutes les carrières accessibles.

#### II.2.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.

Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

#### II.2.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides

Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10

ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration en direction des carrières. Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

## **II.2.5 Recommandations concernant les biens existants**

### **II.2.5.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité**

Il est fortement recommandé aux propriétaires et gestionnaires des réseaux souterrains de gaz et d'électricité traversant la zone de risque d'assurer un suivi périodique de leur installation tous les deux ans afin d'en vérifier l'état de conservation et de bon fonctionnement et, le cas échéant, de prendre toute mesure utile pour en assurer la sauvegarde (par exemple remplacement d'un tronçon dégradé et travaux de confortement vis-à-vis de l'aléa en présence).

## **II.2.6 Recommandations d'ordre général**

### **II.2.6.1 L'accès aux carrières**

Il est conseillé d'interdire l'accès aux carrières à toute personne en clôturant les entrées de façon adaptée (maintien d'une ventilation, etc.) et en apposant des panneaux informant des dangers. L'accès doit toutefois rester libre aux ayants-droit, aux personnes chargées du suivi des carrières, aux services spécialisés et aux services de secours.

### **II.2.6.2 La circulation des véhicules**

- Il est recommandé de réglementer la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes au droit des zones de carrière en autorisant uniquement le trafic nécessaire au fonctionnement local (service public, transport de voyageurs, livraisons locales, exploitations agricoles et viticoles, etc.). La mise en place de panneaux spécifiant ces limitations de tonnages est conseillée lorsque aucune indication routière n'est affichée. Lorsqu'un désordre est constaté, l'évaluation du tonnage pourra être révisée par un géotechnicien.
- Il est conseillé d'adapter le tonnage des engins agricoles, viticoles et de chantier au droit des carrières pour tenir compte des vibrations qu'ils engendrent. Ces limitations de tonnage pourront être adaptées selon la profondeur des carrières et les taux de défrusement constatés. Elles pourront être évaluées par un géotechnicien, soit sur la base de missions spécifiques soit suite aux visites périodiques de cavités par ailleurs demandées (voir prescriptions d'ordre général).

### CHAPITRE 3 **ZONE ROUGE « RP » DE CHUTES DE BLOCS**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zone RP du plan de zonage réglementaire.

**Pour rappel la zone RP correspond à la zone de chutes de blocs où l'aléa est Fort (avec ou sans urbanisation) et Moyen dans les zones non urbanisées.**

#### **II.3.1 Projets interdits**

Tout projet nouveau est interdit, à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe II.3.2.

#### **II.3.2 Projets autorisés**

**Sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe II.3.3:**

##### **II.3.2.1 Les travaux sur les constructions existantes**

- Les extensions et surélévations de bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire. Cette surface de 40 m<sup>2</sup> peut être atteinte en plusieurs fois sans jamais être dépassée (40 m<sup>2</sup> maximum au total). En cas d'extension d'un bâtiment existant en plusieurs fois, les déclarations préalables successives devront attester que la surface permise de 40 m<sup>2</sup> n'est pas dépassée, en faisant référence au bâtiment d'origine et à ses agrandissements successifs.
- Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- La création d'ERP de 5ème catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La démolition de bâtiments ou d'équipements en tenant compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés (voir projets autorisés).

##### **II.3.2.2 Les constructions**

- Les annexes ou abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une

occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- La reconstruction d'un bien existant sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain. La nouvelle construction devra respecter les prescriptions prévues au II.3.3 du présent chapitre

### **II.3.2.3 Les installations**

- Les installations nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.

### **II.3.2.4 Les travaux**

- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, sous réserve qu'ils ne puissent être réalisés dans des secteurs moins exposés aux risques de mouvements de terrain et qu'ils soient accompagnés de mesures de protection vis-à-vis des futurs usagers.

### **II.3.2.5 Les aménagements de terrains**

- L'aménagement de terrains de plein air à usage sportif lorsque les implantations en zone de risque sont justifiées par la nature de l'activité qui ne pourrait être exercée en d'autre lieu (en lien direct avec la falaise par exemple, escalade...).
- La création de remblais et les terrassements en pied de falaises uniquement, en s'assurant de ne pas déstabiliser ces dernières.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### **II.3.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains**

- L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains (cultures, vignoble, prairie de fauche, pâturage, etc.).

## **II.3.3 Prescriptions concernant les projets autorisés**

- Tout projet autorisé devra être accompagné d'un plan de localisation par rapport aux falaises ou affleurements générateurs d'aléa de chutes de blocs, en précisant si le projet se situe à l'amont ou à l'aval des falaises ou affleurements et en désignant les façades aval et amont exposées ou non aux chutes de blocs.

- Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous le contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites ci-dessous ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande de permis ;

### II.3.3.1 Projets situés en pied de falaise

- les constructions et aménagements autorisés devront être protégés par un système de protection implanté en amont de chacune des constructions envisagées résistant au phénomène considéré. Cette protection pourra être dimensionnée par une étude spécifique faisant appel à une simulation trajectographique. Le cas échéant, cette prescription pourra être adaptée par cette même étude.
- les toits dominés par les affleurements rocheux devront être renforcés de sorte à pouvoir résister à l'impact des blocs (exemple : réalisation d'une dalle renforcée en toiture). Le maître d'ouvrage d'un projet situé en pied de falaise devra reporter sur un plan de coupe de terrain le niveau de la toiture par rapport à la falaise ; la création de pièce de vie directement sous un toit non renforcé de la sorte est interdite.
- les façades directement exposées à un niveau inférieur à celui de la falaise doivent respecter les prescriptions suivantes : les fenestrons d'aération seront limités à 50 cm de coté et seront équipés d'une grille de protection suffisamment résistante en acier. La création d'ouvertures sera limitée à 50 cm de large pour les fenêtres et à 83 cm de large pour les portes de service. Les portes-fenêtres sont interdites. Pour tout projet situé en pied de falaise, le niveau des ouvertures par rapport à la falaise devra être reporté par le maître d'ouvrage sur un plan de coupe du terrain.
- Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.).

### II.3.3.2 Projets situés en tête de falaise

- une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.  
Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré.  
Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser (cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) »).  
Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.  
Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.).
- La gestion des eaux pluviales et usées doit se faire en conformité avec les éléments détaillés au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

### II.3.3.3 Changement de destination

- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra être accompagné d'une étude technique spécifique qui devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à

prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

- Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.).

### **II.3.4 Prescriptions concernant les biens existants**

#### **II.3.4.1 Pour les biens situés en tête de falaise**

- Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.

Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

- Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration dans le terrain naturel.

Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

### **II.3.5 Prescriptions d'ordre général**

- Tout rejet d'eaux pluviales (y compris celles issues du ruissellement des terres cultivées trouvant leur origine hors zone de risque ) est interdit. Ces eaux devront être dirigées vers un exutoire naturel, ou à créer, pour être évacuées, en sécurité et sans préjudice pour l'aval, hors zone de risque.
- Tout remblai et/ou stockage de matériaux divers est interdit en tête de falaise et de rupture de pente ainsi que dans les versants.

### **II.3.6 Recommandations concernant les biens existants**

- Pour les bâtiments situés en pied de falaise, il est conseillé d'équiper les fenêtres situées sur les façades exposées et à un niveau inférieur à celui des falaises de volets métalliques pouvant résister à des impacts de blocs ;
- Il est conseillé d'inspecter régulièrement les falaises dominant des enjeux humains importants (zones d'urbanisation) par un géologue géotechnicien, afin de mieux prévenir toute menace de chutes de blocs, de permettre des actions préventives de purge et/ou de confortement. Ces

inspections visuelles, de fréquence annuelle ou supérieure (à décider par le technicien chargé du suivi), pourraient se situer au printemps après les périodes de gel.

Il serait souhaitable, dans la mesure du possible, de faire exercer cette surveillance par un même géologue géotechnicien selon un cahier des charges préalablement établi, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

Ce type de mission est à la charge des propriétaires. Pour un bon fonctionnement, les visites pourront être réalisées sous convention par la commune ou tout autre association collective.

## CHAPITRE 4 **ZONE ROUGE « RG » DE GLISSEMENT DE TERRAIN**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités existants situés en zone RG du plan de zonage réglementaire.

**Pour rappel la zone RG correspond à la zone de glissement de terrain où l'aléa est Fort (avec ou sans urbanisation) ou Moyen en zone non urbanisée.**

### **II.4.1 Projets interdits**

Tout projet nouveau est interdit, à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe II.4.2.

### **II.4.2 Projets autorisés**

**Sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe II.4.3:**

#### **II.4.2.1 Travaux sur les constructions existantes**

- Les extensions et surélévations de bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire. Cette surface de 40 m<sup>2</sup> peut être atteinte en plusieurs fois sans jamais être dépassée (40 m<sup>2</sup> maximum au total). En cas d'extension d'un bâtiment existant en plusieurs fois, les déclarations préalables successives devront attester que la surface permise de 40 m<sup>2</sup> n'est pas dépassée, en faisant référence au bâtiment d'origine et à ses agrandissements successifs.
- Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- La création d'ERP de 5ème catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La démolition de bâtiments ou d'équipements en tenant compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés (voir projets autorisés).

#### **II.4.2.2 Les constructions**

- Les annexes ou abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- La reconstruction d'un bien existant sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain. La nouvelle construction devra respecter les prescriptions prévues au II.4.3 du présent chapitre.

#### **II.4.2.3 Les installations**

- Les installations nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière, non destinées à une occupation humaine, dès lors qu'est dûment justifiée l'impossibilité de les réaliser ailleurs, au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées.
- Les installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.

#### **II.4.2.4 Les travaux**

- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, sous réserve qu'ils ne puissent être réalisés dans des secteurs moins exposés aux risques de mouvements de terrain et qu'ils soient accompagnés de mesures de protection vis-à-vis des futurs usagers.

#### **II.4.2.5 Les aménagements de terrains**

- La création de remblais et les terrassements en pied de versant uniquement, en s'assurant de ne pas déstabiliser ces derniers.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

#### **II.4.2.6 L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains**

L'utilisation agricole, viticole et forestière des terrains (cultures, vignoble, prairie de fauche, pâturage, etc.).

### **II.4.3 Prescriptions concernant les projets autorisés**

- Tout projet autorisé devra être accompagné d'un plan de localisation par rapport au versant générateur d'aléa de glissement de terrain, en précisant si le projet se situe à l'amont ou à l'aval du versant et en désignant les façades aval et amont directement exposées.
- Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous le contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites ci-dessous ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la

demande de permis.

#### **II.4.3.1 Étude géotechnique obligatoire**

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

- Tout changement de destination au sens du Code de l'Environnement devra faire l'objet d'une étude technique spécifique qui devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

- Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.).

#### **II.4.3.2 Pour les projets situés dans les versants et en pied de versant**

La création d'ouvertures est interdite sur les façades exposées, sur une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

#### **II.4.3.3 Pour les projets situés dans les versants et en tête de versant**

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées.

La gestion des eaux pluviales et usées doit se faire en conformité avec les éléments détaillés au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

## **II.4.4 Prescriptions concernant les biens existants**

### **II.4.4.1 Pour les biens situés dans les versants et en tête de versant**

- Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.  
Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.
- Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration dans le terrain naturel.

Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.  
Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

## **II.4.5 Prescriptions d'ordre général**

- Tout rejet d'eaux pluviales (y compris celles issues du ruissellement des terres cultivées trouvant leur origine hors zone de risque) est interdit. Ces eaux devront être dirigées vers un exutoire naturel ou à créer (combes existantes, etc.) pour être évacuées hors zone de risque, en s'assurant bien que l'exutoire choisi dispose d'une capacité d'écoulement suffisante et en veillant à éviter toute divagation en pied de versant.
- Tout remblai et/ou stockage de matériaux divers est interdit en tête de versant et sur les versants.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE



**TITRE III RÉGLEMENTATION DES ZONES BLEUES****CHAPITRE 1 ZONE BLEUE « BF1 » D'EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zone BF1 du plan de zonage réglementaire.

**Pour rappel la zone BF1 correspond à la zone d'effondrement de cavité où l'aléa est Faible (en zone urbanisée) et à la zone d'influence de 50 mètres d'aléa faible avec ou sans urbanisation.**

**La limite du zonage pourra être précisée à l'échelle de la parcelle conformément aux dispositions du paragraphe « I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle », page 14.**

**III.1.1 Projets autorisés**

**Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements, sous réserve de ne pas aggraver le risque, à l'exception de ceux interdits au paragraphe III.1.2 et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe III.1.3.**

**III.1.2 Projets interdits**

Sont interdits :

- La création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5ème catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
- La création de sous-sols enterrés.
- La reconstruction des biens sinistrés si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue BF1.
- La création de réseaux de distribution de gaz.
- Tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
- Tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.
- Le comblement de carrières sans le contrôle d'un maître d'œuvre agréé et la condamnation des entrées de carrières (puits, entrées en cavage).
- La ré-exploitation des carrières.
- les dépôts d'ordures et de tout autre type de matériaux de décharges.
- Tout rejet d'eau dans et au droit des carrières quelle que soit son origine.
- Le stockage de matières dangereuses, explosives, chimiques, et d'une façon plus générale tout activité présentant un risque environnemental.

### III.1.3 Prescriptions concernant les projets autorisés

Lorsqu'un projet est autorisé au titre du présent chapitre, les prescriptions décrites ci-après doivent être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- 1/ réaliser une étude géotechniques ;
- 2/ fournir une attestation à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 3/ gérer les eaux pluviales et usées ;

#### III.1.3.1 Études géotechniques obligatoires

Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.).

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

- **Pour les piscines** une étude géotechnique spécifique devra dans un premier temps déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et dans un second temps définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.

Le cahier des charges à respecter se trouve au « I.4.3 : Dispositions applicables pour l'implantation de piscines », page 21.

- **Pour les changements de destination** au sens du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

- **Pour toute nouvelle utilisation de carrière** en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité similaire autorisée devra faire l'objet d'une inspection géotechnique préalable qui se prononcera sur la compatibilité du projet vis-à-vis de l'état de la carrière. Cette inspection déterminera également, le cas échéant, les conditions d'occupation des lieux et la fréquence des visites de contrôle si l'activité et/ ou le site exploité imposent une fréquence de suivi plus rapprochée que celle par ailleurs prescrite pour toutes les carrières accessibles (voir paragraphe « III.1.4.1, Obligation de

surveillance périodique des carrières », page 49).

➤ **Pour le comblement de cavités**

Avant tous comblements de cavité, une étude technique préalable est à réaliser par un bureau d'études spécialisé. Cette étude doit préciser le type de matériaux à utiliser, les conditions de mise en œuvre et le respect des réglementations environnementales. En cas de comblement localisé de carrière, elle doit aussi vérifier que les accès à des secteurs non comblés ne sont pas bloqués et que les conditions de ventilation sont maintenues. La condamnation des entrées de carrières (puits, entrées en cavage) sont interdits.

À l'issue des travaux, le maître d'œuvre doit délivrer une attestation certifiant que les travaux ont bien respecté les préconisations de l'étude. Cette attestation doit s'accompagner du dossier des ouvrages exécutés. Le maître d'ouvrage doit transmettre ces documents à la mairie, à la préfecture et au conseil départemental.

### **III.1.3.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme**

Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites par l'article III.1.3-1 ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **III.1.3.3 Gestion des eaux pluviales et usées**

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Pour le détail de la gestion des eaux, se reporter au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

### **III.1.4 Prescriptions concernant les biens et activités existants**

Les prescriptions concernant les biens et activité existants portent sur l'obligation de :

- 1/ surveillance périodique des carrières ;
- 2/ mise en conformité des réseaux d'eaux pluviales et usées ;
- 3/ réalisation d'un diagnostic par les gestionnaires de réseau ;

#### **III.1.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières**

##### **III.1.4.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire**

**Dans les zones délimitées par un trait vert dans le plan de zonage réglementaire, les propriétaires de carrières doivent, à compter de la date d'approbation du PPRN, faire assurer un suivi périodique tous les 2 ans par un géologue géotechnicien afin de vérifier l'état de stabilité des cavités et de définir les mesures de prévention à mettre en œuvre en cas d'évolution défavorable de la stabilité. Il est entendu que les secteurs inaccessibles du fait d'accès effondrés ou ennoyés par exemple ne pourront faire l'objet d'inspections.**

Le contrôle s'exercera avec rigueur, selon un cheminement qui conduira à inspecter la totalité des

voûtes des cavités et chaque élément porteur assurant leur stabilité.

Ce suivi périodique donnera lieu à un rapport de suivi.

Ce rapport fera état de toute évolution notable de l'état de stabilité des carrières (fissurations nouvelles ou évolution des pré-existantes, décollement de toit, décollement de parois de murs et piliers, comportements des piliers, mouvements de terrain, vidange karstique, présence d'eau, etc.).

Le rapport pourra modifier la fréquence des visites sur la base d'un argumentaire technique établi par le bureau d'étude technique chargé des visites, sans toutefois excéder 5 ans.

Le rapport définira la stratégie de surveillance adaptée à mettre en place entre deux visites de suivi successives si nécessaire. Cette stratégie pourra consister en la tenue de fiches sur lesquelles sera consignée toute évolution constatée des cavités (apparition de fissures, évolution des fissures, etc.) et/ou en la mise d'une instrumentation adaptée et son emplacement, en cas d'apparition de déformations mécaniques significatives

Ces dispositifs peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

- extensomètre (mesure de la convergence ou de la divergence des parois ou du sol/plafond),
- fissuromètre (mesure de l'évolution des fissures),
- scanner 3D LIDAR (comparaison de l'évolution du volume des carrières),
- surveillance micro-sismique (détection et localisation de ruptures, indices pouvant être le précurseur à un effondrement).

Il serait souhaitable de faire exercer ce suivi par un même géologue géotechnicien, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

**Cette démarche de prévention est impérative car elle permet aux propriétaires des carrières souterraines d'en connaître l'état et d'en mesurer l'évolution afin de prévenir le risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est rappelé que le propriétaire d'un site est responsable des dommages causés à un tiers par le fait des biens qu'il a sous sa garde.**

Cette mission est à la charge des propriétaires qui peuvent décider de réaliser collectivement les visites d'inspection (afin d'éviter les visites individuelles désordonnées), selon un cahier des charges préalablement établis. Ces visites peuvent aussi être réalisées sous convention par la commune ou par un syndicat intercommunal par exemple.

À l'extérieur de ces périmètres verts, le PPRMT ne rend pas obligatoire la surveillance des carrières non utilisées.

#### III.1.4.1.2 Les carrières utilisées

Toute utilisation de carrière en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité autorisée devra faire l'objet de visites périodiques de contrôle. Ces dernières pourront rentrer dans le cadre du suivi périodique (tous les 2 ans) par ailleurs prescrit pour toutes les carrières accessibles ou, si le type d'activité exercée et / ou le site exploité l'exigent, devront être exercées selon une fréquence plus rapprochée. Cette fréquence sera précisée soit par l'inspection géotechnique préalable demandée pour toute nouvelle utilisation de carrière, soit lors des visites de contrôles ordinaires prescrites pour toutes les carrières accessibles.

### **III.1.4.2 Obligation de mise en conformité du traitement des eaux pluviales et usées**

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.

Pour le détail de cette mise en conformité, se reporter au chapitre I.4.4 « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

### **III.1.4.3 Prescriptions pour les gestionnaires de réseaux humides**

Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration en direction des carrières. Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

### **III.1.5 Recommandations concernant les biens existants**

Il est fortement recommandé aux propriétaires et gestionnaires des réseaux souterrains de gaz et d'électricité traversant la zone de risque d'assurer un suivi périodique de leur installation tous les deux ans afin d'en vérifier l'état de conservation et de bon fonctionnement et, le cas échéant, de prendre toute mesure utile pour en assurer la sauvegarde (par exemple remplacement d'un tronçon dégradé et travaux de confortement vis-à-vis de l'aléa en présence).

### **III.1.6 Recommandations d'ordre général**

#### **III.1.6.1 L'accès aux carrières**

Il est conseillé d'interdire l'accès aux carrières à toute personne en clôturant les entrées de façon adaptée (maintien d'une ventilation, etc.) et en apposant des panneaux informant des dangers. L'accès doit toutefois rester libre aux ayants-droit, aux personnes chargées du suivi des carrières, aux services spécialisés et aux services de secours.

#### **III.1.6.2 La circulation des véhicules**

- Il est recommandé de réglementer la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes au droit des zones de carrière en autorisant uniquement le trafic nécessaire au fonctionnement local (service public, transport de voyageurs, livraisons locales, exploitations agricoles et viticoles, etc.).

La mise en place de panneaux spécifiant ces limitations de tonnages est conseillée lorsque aucune indication routière n'est affichée.

Lorsqu'un désordre est constaté, l'évaluation du tonnage pourra être révisée par un géotechnicien.

- Il est conseillé d'adapter le tonnage des engins agricoles, viticoles et de chantier au droit des carrières pour tenir compte des vibrations qu'ils engendrent. Ces limitations de tonnage

pourront être adaptées selon la profondeur des carrières et les taux de défrètement constatés. Elles pourront être évaluées par un géotechnicien, soit sur la base de missions spécifiques soit suite aux visites périodiques de cavités par ailleurs demandées (voir paragraphe «III.1.4.1 Obligation de surveillance périodique des carrières», page 49).

## **CHAPITRE 2 ZONE BLEUE « BF2 » D'EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zone BF2 du plan de zonage réglementaire.

**Pour rappel, la zone BF2 correspond à la zone d'effondrement des cavités souterraines de moins de 200 m<sup>2</sup> dont le périmètre est connu avec certitude et situées en continuité de l'urbanisation.**

**La limite du zonage pourra être précisée à l'échelle de la parcelle conformément aux dispositions du paragraphe « I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle », page 14.**

### **III.2.1 Projets autorisés**

**Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe III.2.2.**

### **III.2.2 Prescriptions concernant les projets autorisés**

Lorsqu'un projet est autorisé au titre du présent chapitre, les prescriptions décrites ci-après doivent être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- 1/ réaliser une étude géotechnique ;
- 2/ traiter la cavité pour les projets de piscine;
- 3/ gérer les eaux pluviales et usées ;
- 4/ réaliser les travaux de comblement selon les règles de l'art ;
- 5/ réaliser une étude géotechnique préalable au changement de destination ;
- 6/ réaliser une inspection géotechnique préalable à l'utilisation des cavités ;
- 7/ joindre une attestation d'étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;

#### **III.2.2.1 Études géotechniques obligatoires et dispositions géotechniques**

Les préconisations définies par les études techniques seront mises en œuvre (confortements, dispositions constructives, etc.)

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Cette étude devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. A ce titre elle devra déterminer les conditions techniques de réalisation du projet telles que la nature des fondations, les caractéristiques du confortement voire du comblement des vides sur l'ensemble de la propriété ou du projet lorsqu'il est nécessaire à la réalisation du projet, les modalités de gestion des réseaux, de gestion des évacuations d'eau, etc..

Lorsque l'étude conclue à la nécessité de conforter la cavité, la solution du comblement total de la cavité sera privilégiée. Toutefois, à l'exception des projets de piscines, les études géotechniques pourront proposer des travaux de consolidation, ou toute autre mesure de

confortement pérenne sans limitation dans le temps, y compris l'effondrement de la voûte pour ne conserver que l'excavation au-dessus de laquelle pourra être créé un plancher (dalle en béton armé) pour l'édification d'une construction.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Cette étude précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

- **Pour les projets de piscine** situés au droit d'une carrière disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur, le comblement total ou le déroctage de la cavité est obligatoire.
- **Tout décaissement**, autre que les fondations nécessaires pour les projets par ailleurs autorisés, est interdit au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur et qui n'auront pas fait l'objet d'un comblement.

#### ➤ **Pour le comblement de cavités**

Avant tous comblements de cavité, une étude technique préalable est à réaliser par un bureau d'études spécialisé. Cette étude doit préciser le type de matériaux à utiliser, les conditions de mise en œuvre et le respect des réglementations environnementales. En cas de comblement localisé de carrière, elle doit aussi vérifier que les accès à des secteurs non comblés ne sont pas bloqués et que les conditions de ventilation sont maintenues. La condamnation des entrées de carrières (puits, entrées en cavage) sont interdits.

À l'issue des travaux, le maître d'œuvre doit délivrer une attestation certifiant que les travaux ont bien respecté les préconisations de l'étude. Cette attestation doit s'accompagner du dossier des ouvrages exécutés. Le maître d'ouvrage doit transmettre ces documents à la mairie, à la préfecture et au conseil départemental.

- **Les changements de destination** au sens du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une étude technique spécifique qui devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types -Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

La solution de confortement à privilégier sera le comblement total de la cavité. Toutefois, les études géotechniques pourront proposer des travaux de consolidation, ou toute autres mesures sécuritaires durables sans limitation dans le temps, y compris l'effondrement de la voûte pour ne conserver que l'excavation au-dessus de laquelle pourra être créé un plancher (dalle en béton armé) pour le ré-aménagement de l'édifice existant.

- **Toute nouvelle utilisation de carrière** en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité autorisée devra faire l'objet d'une inspection géotechnique préalable qui se prononcera sur la compatibilité du projet vis-à-vis de l'état de la carrière. Cette inspection déterminera également, le cas échéant, les conditions d'occupation des lieux et la fréquence des visites de contrôle si l'activité et/ ou le site exploité imposent une fréquence de suivi plus rapprochée que celle par ailleurs prescrite pour toutes les carrières accessibles (voir paragraphe « III.2.3.1 : Obligation de surveillance périodique des carrières », page 56).

### III.2.2.2 Attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme

Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous le contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande de permis.

### III.2.2.3 Gestion des eaux pluviales et eaux usées

Pour tout projet de construction ou d'aménagement sans comblement préalable de la cavité, (renoncement à son comblement), les eaux pluviales et usées du projet devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées (rejet des eaux pluviales vers le milieu hydraulique superficiel ou infiltration hors zone de risque etc., traitement des eaux usées hors zone de risque à l'aide de filières autonomes autorisées).

Les travaux d'assainissement seront réalisés conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

### III.2.3 Prescriptions concernant les biens existants

Les prescriptions concernant les biens et activité existants portent sur l'obligation de :

- 1/ surveillance périodique des carrières ;
- 2/ mise en conformité des réseaux d'eaux pluviales et usées ;
- 3/ réalisation d'un diagnostic par les gestionnaires de réseau ; 4/ les obligations des gestionnaires des réseaux ;

### III.2.3.1 Obligation de surveillance périodique des carrières

#### III.2.3.1.1 Les parties de carrières accessibles et non utilisées situées dans les zones entourées d'un trait vert au plan de zonage réglementaire

Dans les zones délimitées par un trait vert dans le plan de zonage réglementaire, les propriétaires de carrières doivent, à compter de la date d'approbation du PPRN, faire assurer un suivi périodique tous les 2 ans par un géologue géotechnicien afin de vérifier l'état de stabilité des cavités et de définir les mesures de prévention à mettre en œuvre en cas d'évolution défavorable de la stabilité. Il est entendu que les secteurs inaccessibles du fait d'accès effondrés ou ennoyés par exemple ne pourront faire l'objet d'inspections.

Le contrôle s'exercera avec rigueur, selon un cheminement qui conduira à inspecter la totalité des voûtes des cavités et chaque élément porteur assurant leur stabilité.

Ce suivi périodique donnera lieu à un rapport de suivi.

Ce rapport fera état de toute évolution notable de l'état de stabilité des carrières (fissurations nouvelles ou évolution des pré-existantes, décollement de toit, décollement de parois de murs et piliers, comportements des piliers, mouvements de terrain, vidange karstique, présence d'eau, etc.).

Le rapport pourra modifier la fréquence des visites sur la base d'un argumentaire technique établi par le bureau d'étude technique chargé des visites, sans toutefois excéder 5 ans.

Le rapport définira la stratégie de surveillance adaptée à mettre en place entre deux visites de suivi successives si nécessaire. Cette stratégie pourra consister en la tenue de fiches sur lesquelles sera consignée toute évolution constatée des cavités (apparition de fissures, évolution des fissures, etc.) et/ou en la mise en place d'une instrumentation adaptée et son emplacement, en cas d'apparition de déformations mécaniques significatives.

Ces dispositifs peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

- extensomètre (mesure de la convergence ou de la divergence des parois ou du sol/plafond),
- fissuromètre (mesure de l'évolution des fissures),
- scanner 3D LIDAR (comparaison de l'évolution du volume des carrières),
- surveillance micro-sismique (détection et localisation de ruptures, indices pouvant être le précurseur à un effondrement).

Il serait souhaitable de faire exercer ce suivi par un même géologue géotechnicien, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

**Cette démarche de prévention est impérative car elle permet aux propriétaires des carrières souterraines d'en connaître l'état et d'en mesurer l'évolution afin de prévenir le risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est rappelé que le propriétaire d'un site est responsable des dommages causés à un tiers par le fait des biens qu'il a sous sa garde.**

Cette mission est à la charge des propriétaires qui peuvent décider de réaliser collectivement les visites d'inspection (afin d'éviter les visites individuelles désordonnées), selon un cahier des charges préalablement établis. Ces visites peuvent aussi être réalisées sous convention par la commune ou par un syndicat intercommunal par exemple.

À l'extérieur de ces périmètres verts, le PPRMT ne rend pas obligatoire la surveillance des carrières non utilisées.

### III.2.3.1.2 Les carrières utilisées

Toute utilisation de carrière en tant que champignonnière, cave de vinification, cave d'affinage, stockage de matériel, stockage de denrées ou de toute autre activité autorisée devra faire l'objet de visites périodiques de contrôle. Ces dernières pourront rentrer dans le cadre du suivi périodique (tous les 2 ans) par ailleurs prescrit pour toutes les carrières accessibles (voir prescriptions d'ordre général) ou, si le type d'activité exercée et / ou le site exploité l'exigent, devront être exercées selon une fréquence plus rapprochée. Cette fréquence sera précisée soit par l'inspection géotechnique préalable demandée pour toute nouvelle utilisation de carrière, soit lors des visites de contrôles ordinaires prescrites pour toutes les carrières accessibles (prescriptions d'ordre général).

### III.2.3.2 Obligations de mise en conformité des systèmes de gestion des eaux pluviales et usées

En cas de conservation de la cavité (renoncement à son comblement), les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires, ou en cas de vente des biens ou en cas d'obligation de procéder à une réhabilitation de son système d'assainissement.

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées (rejet des eaux pluviales vers le milieu hydraulique superficiel ou infiltration hors zone de risque etc., traitement des eaux usées à l'aide de filières autonomes autorisées hors zone de risque).

Les travaux d'assainissement seront réalisés conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

### III.2.3.3 Prescription pour des gestionnaires de réseaux humides

Chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute évacuation en direction des carrières.

Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

## III.2.4 Recommandations concernant les biens existants

### III.2.4.1 Surveillance des réseaux souterrains de gaz et d'électricité

Il est fortement recommandé aux propriétaires et gestionnaires des réseaux souterrains de gaz et d'électricité traversant la zone de risque d'assurer un suivi périodique de leur installation tous les

deux ans afin d'en vérifier l'état de conservation et de bon fonctionnement et, le cas échéant, de prendre toute mesure utile pour en assurer la sauvegarde (par exemple remplacement d'un tronçon dégradé et travaux de confortement vis-à-vis de l'aléa en présence).

### **III.2.5 Recommandation d'ordre général**

- Il est conseillé **d'interdire l'accès aux carrières à toute personne en clôturant les entrées de façon adaptée (maintien d'une ventilation, etc.) et en apposant des panneaux informant des dangers. L'accès doit toutefois rester libre aux ayants-droit, aux personnes chargées du suivi des carrières, aux services spécialisés et aux services de secours.**
- **Pour les cavités situées au dehors de l'emprise du bâti et n'ayant pas fait l'objet de remblaiement ou de confortements pérennes tel que prévu en prescriptions pour les projets nouveaux (paragraphe III.2.2),** il est conseillé d'adapter le tonnage des engins agricoles, viticoles et de chantier au droit des carrières pour tenir compte des vibrations qu'ils engendrent. Ces limitations de tonnage pourront être adaptées selon la profondeur des carrières et les taux de défrètement constatés. Elles pourront être évaluées par un géotechnicien, soit sur la base de missions spécifiques soit suite aux visites périodiques de cavités par ailleurs demandées (voir prescriptions d'ordre général).

### **CHAPITRE 3 ZONE BLEUE « BF0 » D'EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zone BF0.

**Pour rappel la zone BF0 correspond à la zone de risque lié à l'existence de carrières entièrement remblayées où peuvent subsister quelques vides résiduels.**

#### **III.3.1 Projets autorisés**

**Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe III.3.2.**

#### **III.3.2 Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et usées concernant les projets autorisés**

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Les zones BF0 se situant généralement au sein d'autres zones rouges ou bleues d'effondrement de cavités souterraines non comblées, les eaux doivent être gérées. Pour le détail de la gestion des eaux, se reporter au chapitre I.4.4 : « Dispositions applicables au traitement des eaux pluviales et usées », page 21.

#### **III.3.3 Recommandation concernant les projets autorisés**

Considérant le risque résiduel, pour tout aménagement ou construction d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») est recommandée.

Celle-ci devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

## CHAPITRE 4 ZONE BLEUE « BFK » D'EFFONDREMENT KARSTIQUE

**Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zone BFK.**

**Pour rappel la zone BFK correspond à la zone de risque lié à l'existence de karst où l'aléa est Faible.**

**La limite du zonage pourra être précisée à l'échelle de la parcelle conformément aux dispositions du paragraphe « I.1.6.7 Précision des limites de zonage à la parcelle », page 14.**

### III.4.1 Projets autorisés

Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements sous réserve de ne pas aggraver le risque.

### III.4.2 Recommandations concernant les projets autorisés

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») est recommandée.

Celle-ci devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

- En l'absence de réseaux collectifs, il est recommandé d'apporter un soin particulier au traitement des eaux pluviales et usées.

Pour les eaux pluviales on privilégiera des rejets vers le milieu hydraulique superficiel. En cas d'impossibilité, un traitement par infiltration sera possible.

Pour les eaux usées on privilégiera la mise en place de filières autonomes étanches avec drainage des eaux épurées vers le milieu hydraulique superficiel ou une canalisation pouvant les accepter. En cas d'impossibilité, on pourra infiltrer ces eaux. La solution retenue sera réalisée conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

## CHAPITRE 5 ZONES BLEUES « BP1 » ET « BP2 » DE CHUTES DE BLOCS

**Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zones BP1 et BP2 du plan de zonage réglementaire.**

**Pour rappel la zone BP1 correspond à la zone de risque de chutes de blocs où l'aléa est Faible et la zone BP2 correspond à la zone de risque de chutes de blocs où l'aléa est Moyen.**

### III.5.1 Projets autorisés

**Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements, sous réserve de ne pas aggraver le risque, à l'exception de ceux interdits au paragraphe III.5.2 et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe III.5.3.**

### III.5.2 Occupation et utilisation du sol interdites

- La création de nouveaux ERP, toutes catégories confondues au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie, **en zone BP2 uniquement** ;
- **En zone bleue BP2 uniquement**, le stockage de matières dangereuses explosives ou toxiques (produits pétroliers, produits chimiques, etc.).

### III.5.3 Prescriptions concernant les projets autorisés

- Tout projet autorisé devra être accompagné d'un plan de localisation par rapport aux falaises ou affleurements générateurs d'aléa de chutes de blocs, en précisant si le projet se situe à l'amont ou à l'aval des falaises ou affleurements et en désignant les façades aval et amont exposées ou non aux chutes de blocs.
- Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous le contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande de permis.

#### **III.5.3.1 Projets situés en pied de falaise en Zone BP2 :**

Pour les projets situés en pied de falaise et en zone bleue BP2, les constructions et aménagements autorisés devront être protégés par un système de protection implanté en amont de chacune des constructions envisagées résistant au phénomène considéré. Cette protection pourra être dimensionnée par une étude spécifique faisant appel à une simulation trajectographique. Le cas échéant, cette prescription pourra être adaptée par cette même étude.

#### **III.5.3.2 Projets situés en tête de falaise**

- Pour tout projet d'aménagement et de construction d'ordre public ou privé situé en tête de falaise, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types – Norme NF P 94-500 ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa

considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser .

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

- Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées.

Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). Dans ce cas, il est possible :

Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire.

Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc). Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

### III.5.3.3 Changement de destination

Tout changement de destination au sens du Code de l'Environnement devra faire l'objet d'une étude technique spécifique qui devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment et autres mesures à prendre, dont les confortements à appliquer au terrain, compte-tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination. Elle pourra alors faire appel à une étude géotechnique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types - Norme NF P 94-500 »), si elle le juge nécessaire.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

Suivant la nature du projet et sa difficulté de mise en œuvre, cette étude G2 précisera toute autre étude géotechnique complémentaire à réaliser.

## III.5.4 Prescriptions concernant les biens existants situés en tête de falaise

### III.5.4.1 Gestion des eaux pluviales et usées

Les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement

dans le milieu naturel, devront être mis en conformité dans le cadre de tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires.

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées. Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). Dans ce cas, il est possible :

- Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire. Si cette solution ne peut s'appliquer, on pourra laisser ruisseler de façon diffuse les eaux pluviales sur la parcelle (répartition uniforme des eaux sur le terrain), en évitant toute concentration des écoulements.
- Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc.). Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

#### III.5.4.2 Prescription pour les gestionnaires de réseaux humides

**Pour les biens situés en tête de falaise**, chaque gestionnaire de réseau fera procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration dans le milieu naturel.

Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Cette procédure sera renouvelée tous les 10 ans.

#### III.5.5 Prescriptions d'ordre général

- Tout rejet d'eaux pluviales (y compris celles issues du ruissellement des terres cultivées trouvant leur origine hors zone de risque) est interdit. Ces eaux devront être dirigées vers un exutoire naturel, ou à créer, pour être évacuées, en sécurité et sans préjudice pour l'aval, hors zone de risque.
- Tout remblai et/ou stockage de matériaux divers est interdit en tête de falaise et de rupture de pente ainsi que dans les versants.

### **III.5.6 Recommandations concernant les projets autorisés**

- **Pour les projets situés en pied de falaise et en zone bleue BPI**, il est recommandé de s'assurer de leur faible exposition aux chutes de blocs en faisant réaliser un diagnostic technique complémentaire et spécifique au projet et, le cas échéant, de doter les constructions et aménagements d'un système de protection résistant au phénomène considéré. Cette protection pourra être dimensionnée par une étude spécifique faisant appel à une simulation trajectographique. Le cas échéant, cette prescription pourra être adaptée par cette même étude.

### **III.5.7 Recommandations concernant les biens existants**

- Il est conseillé d'inspecter régulièrement les falaises dominant des enjeux humains importants (zones d'urbanisation), afin de mieux prévenir toute menace de chutes de blocs, de permettre des actions préventives de purge et/ou de confortement et plus globalement de définir des mesures d'entretien courant des pans rocheux, dont une bonne maîtrise de la végétation. De fréquence annuelle, ces inspections visuelles pourraient se situer au printemps après les périodes de gel.

Il serait souhaitable, dans la mesure du possible, de faire exercer cette surveillance par un même géologue géotechnicien selon un cahier des charges préalablement établi, ce qui permettrait de disposer d'informations homogènes entre elles.

Ce type de mission est à la charge des propriétaires. Pour un bon fonctionnement, les visites pourront être réalisées sous convention par la commune ou tout autre association collective.

## CHAPITRE 6 ZONE BLEUE « BG » DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux biens et activités situés en zones BG du plan de zonage réglementaire.

**Pour rappel la zone BG correspond à la zone de risque de glissement de terrain où l'aléa est Faible ou Moyen en zone urbanisée.**

### III.6.1 Projets autorisés

Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagement sous réserve de ne pas aggraver le risque et à condition de respecter les prescriptions mentionnées au paragraphe III.6.2.

### III.6.2 Prescriptions concernant les projets autorisés

- Tout projet autorisé devra être accompagné d'un plan de localisation par rapport au versant générateur d'aléa de glissement de terrain, en précisant si le projet se situe à l'amont ou à l'aval du versant et en désignant les façades aval et amont directement exposées.
- Une attestation établie par le maître d'œuvre du projet sous le contrôle d'un expert agréé certifiera que les études techniques prescrites ci-dessous ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception. Cette attestation doit être jointe à la demande de permis.

#### III.6.2.1 Étude géotechnique obligatoire

- **Pour tout aménagement ou construction autorisé** d'ordre public ou privé, une étude géotechnique spécifique de type G2 (étude géotechnique de conception, cf. annexe du présent règlement « classification des missions géotechniques types (Norme NF P 94-500) ») devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Celle-ci devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.

Le détail du contenu de ce type d'étude se trouve au paragraphe I.4.2 « Dispositions applicables aux études géotechniques préalables à la construction », page 20.

#### III.6.2.2 Gestion des eaux pluviales et usées

- **Pour les projets situés dans les versants et en tête de versant**, les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées. Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). Dans ce cas, il est possible :
  - Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire.

- Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc). Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

### III.6.3 Prescriptions concernant les biens existants

**Pour les biens situés dans les versants et en tête de versant**, toute rénovation de système d'assainissement autonome imposée par un dysfonctionnement de l'installation ou une réglementation tierce (pas de réfection des systèmes d'assainissement autonome imposée par le PPRMT) devra respecter les conditions suivantes :

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées. Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). Dans ce cas, il est possible :

- Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire. Si cette solution ne peut s'appliquer, on pourra laisser ruisseler de façon diffuse les eaux pluviales sur la parcelle (répartition uniforme des eaux sur le terrain), en évitant toute concentration des écoulements.
- Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc). Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

### **III.6.4 Prescriptions d'ordre général**

- Tout rejet d'eaux pluviales (y compris celles issues du ruissellement des terres cultivées trouvant leur origine hors zone de risque) est interdit. Ces eaux devront être dirigées vers un exutoire naturel ou à créer (combes existantes, etc.) pour être évacuées hors zone de risque, en s'assurant bien que l'exutoire choisi dispose d'une capacité d'écoulement suffisante et en veillant à éviter toute divagation en pied de versant.
- Tout remblai et/ou stockage de matériaux divers est interdit en tête de versant et dans la pente.

### **III.6.5 Recommandations concernant les biens existants**

#### **III.6.5.1 Recommandation aux gestionnaires de réseaux humides**

Il est conseillé, à chaque gestionnaire de réseau de faire procéder à un diagnostic de ses réseaux d'eaux potable, pluviales, industrielles, agricoles et usées, en vue de déceler d'éventuelles fuites, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du PPRN. Cette démarche vise à éviter toute infiltration dans le milieu naturel.

Toute fuite détectée sera réparée dans les plus brefs délais.

Un renouvellement de cette procédure est conseillée tous les 10 ans.

#### **III.6.5.2 Gestion des eaux pluviales et usées**

**Pour les biens situés dans les versants et en tête de versant**, il est recommandé de mettre en conformité les rejets d'eaux pluviales et usées consistant à infiltrer les effluents, et ceux déversés directement dans le milieu naturel. Ces mises en conformité pourront être effectuées dans le cadre de travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la création de surfaces d'habitation supplémentaires, ou en cas de vente des biens ou en cas d'obligation de procéder à une réhabilitation de son système d'assainissement.

Les eaux pluviales et usées devront être raccordées aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent et desservent le terrain d'assiette, avec l'accord préalable du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseaux collectifs, les eaux pluviales et usées seront dirigées hors zone de risque de mouvements de terrain pour y être traitées. Cette obligation de diriger les eaux pluviales et usées en dehors de la zone de risque de mouvements de terrain ne s'applique pas lorsque des difficultés techniques le justifient (distance, caractéristiques du terrain, etc.). Dans ce cas, il est possible :

- Pour les eaux pluviales : de les collecter dans une canalisation étanche et de les diriger vers le milieu hydraulique superficiel proche (ruisseau, fossé), en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas modifier son fonctionnement de sorte à ne pas créer un risque hydraulique supplémentaire. Si cette solution ne peut s'appliquer, on pourra laisser ruisseler de façon diffuse les eaux pluviales sur la parcelle (répartition uniforme des eaux sur le terrain), en évitant toute concentration des écoulements.
- Pour les eaux usées : de traiter les effluents issus de la fosse septique toutes eaux à l'aide d'un système étanche (filtre à sable étanche, filtre compact, etc.) avec rejet des eaux épurées vers un émissaire de surface pouvant les accepter (fossé, ruisseau, etc). Les solutions de traitement mises en œuvre devront être agréées. Elles seront réalisées conformément à la réglementation, aux normes en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales en général, y compris les eaux de voirie, et d'eaux usées sont interdits dans les carrières.

Ces dispositifs de traitement et d'évacuation d'eaux pluviales et usées devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoira. Ce raccordement sera alors obligatoire.

#### **TITRE IV DÉCOUVERTE DE NOUVELLES CAVITÉS, RESPONSABILITÉS JURIDIQUES DES PROPRIÉTAIRES**

En application des dispositions de l'article 552 du Code Civil, « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*

*Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".*

*Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

L'article 553 du Code Civil dispose en outre que « *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »*

L'article L563-6-I Code de l'Environnement précise que « *Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine (...) dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil départemental les éléments dont il dispose à ce sujet. »*

En cas de découverte de cavités souterraines postérieurement à la date d'approbation du présent PPRMT, et donc non répertoriées par ce dernier, il incombe au représentant de la commune de mettre en œuvre toute mesure qu'il jugera utile afin de prendre en compte la survenue du risque nouvellement identifié. Il pourra notamment se prévaloir des dispositions de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme, et édicter des prescriptions se basant sur celles applicables en zones Rouge « R » ou Bleue « B » du règlement du PPRMT.

En conséquence, pour tout projet de construction ou d'aménagement sur cette zone de découverte, une étude spécifique sera diligentée par le pétitionnaire afin de faire préciser, selon les principes du présent PPRMT, la nature et l'intensité de l'aléa et le type de mesures applicables.

**TITRE V MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE  
(ISSUES D'AUTRES RÉGLEMENTATION)****CHAPITRE 1 MESURES DE PRÉVENTION****V.1.1 Information des citoyens**

Les articles L.125-2 et R.125-11 du Code de l'Environnement précisent les modalités obligatoires d'information du public, en matière de risques majeurs.

- Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)**, réalisé par la préfecture, présente les phénomènes et leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement au niveau départemental. Le DDRM souligne l'importance des enjeux exposés, notamment dans les zones urbanisées. Il mentionne les mesures collectives de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre. Il doit être réactualisé tous les 5 ans.
- Le **Document d'Information Communal sur les Risques Majeur (DICRIM)** doit être réalisé par la mairie dans un délai de 2 ans suivant l'approbation du présent PPRMT en reprenant les informations transmises par la préfecture. La mairie doit informer le public de l'existence de ce document par avis affiché dans ses locaux.
- Les maires des communes où a été prescrit ou approuvé un PPRN ont l'obligation **d'informer la population au moins une fois tous les 2 ans**, par tous moyens appropriés, sur les caractéristiques du ou des risques naturels connus sur la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que sur les garanties prévues à l'article 125-1 du Code des Assurances.

**V.1.2 Information des acquéreurs et locataires**

Les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement font obligation au Préfet de fournir aux maires des communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un PPRN, la connaissance en matière de risques naturels et technologiques, afin que ceux-ci puissent tenir ces informations à disposition des vendeurs et bailleurs de biens immobiliers.

**CHAPITRE 2 MESURES DE PROTECTION**

**Le propriétaire** d'un site est responsable des dommages causés à un tiers par le fait des biens qu'il a sous sa garde, en vertu de l'article 1384 du Code Civil.

**Le maire**, de part les pouvoirs de police qu'il détient en vertu de l'article L.2211-1 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), peut se substituer au propriétaire, en cas de carence de ce dernier (article L.2212-2-5 du CGCT). En cas de danger grave ou imminent, le maire est aussi chargé de prescrire « les mesures de sûreté exigées par les circonstances », en vertu de l'article L.2212-4 du CGCT.

## **CHAPITRE 3      MESURES DE SAUVEGARDE**

### **V.3.1      L'affichage des consignes de sécurité**

L'article R.125-14 du Code de l'Environnement dispose que l'affichage des consignes de sécurité figurant dans le DICRIM concerne :

- Les ERP recevant plus de 50 personnes ;
- les bâtiments d'activités industrielles, commerciales agricoles ou de service dont l'occupation est supérieure à 50 personnes ;
- Les terrains de camping et de caravaning dont la capacité est supérieure à soit 50 campeurs sous tente, soit à 15 tentes ou caravanes à la fois ;
- Les locaux d'habitation de plus de 15 logements.

Il précise par ailleurs que cet affichage peut être imposé.

### **V.3.2      Le plan communal de sauvegarde PCS**

L'article 8 du décret N°2005-1156 du 13 septembre 2005, pris en application de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile, impose entre autres aux maires des communes dotées d'un PPRN approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI), la réalisation d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) dans un délai de 2 ans.

### **V.3.3      Code d'alerte national et obligations d'information**

Le décret n°2005-1269 du 12 octobre 2005, pris en application de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 portant modernisation de la protection civile, définit les mesures destinées à alerter et informer la population en toutes circonstances, soit d'un accident, d'un sinistre ou d'une catastrophe au sens de la loi du 13 août 2004 susvisée, et détermine les obligations auxquelles sont assujettis les services de radio et de télévision.

Il impose aussi aux détenteurs de dispositifs d'alerte de s'assurer de leur bon fonctionnement, notamment par des inspections et essais périodiques.

**TITRE VI ANNEXE AU RÈGLEMENT****CHAPITRE 1 CLASSEMENT DES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES**

Norme NF P 94-500

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet	avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

## **CHAPITRE 2 ÉTUDE POUR UNE MODIFICATION / RÉVISION PONCTUELLE DU PPRN**

Une étude globale d'aléa sera réalisée sur un secteur déterminé et non à la parcelle afin d'obtenir une cohérence d'ensemble pour la procédure de modification.

Le dossier de demande de modification du PPRN doit comporter les pièces suivantes et être adressé au Préfet de département :

- Le résultat des levés topographiques réalisés par un géomètre expert précisant la géométrie et la localisation de la carrière. Ces relevés devront établir le périmètre des vides et des piliers, noter la fissuration et tout autre accident géologique et géotechnique. Le sol de la cavité, sa voûte et le terrain de surface seront également nivelés, ce qui permettra de disposer des épaisseurs de cerveau et d'établir des bandes d'influence périphériques de largeur précise. La réalisation de sondages (ou de mesures géophysiques) pourra être réalisée pour affiner la profondeur des calcaires.

La présence d'eau et la connaissance de superposition de carrières devra y être indiquée.

- L'ensemble sera rattaché au système NGF.
- Une expertise géotechnique de la cavité qui devra établir le niveau d'aléa de la cavité au niveau du secteur étudié (calcul de la zone d'influence), en se basant sur les critères retenus par le PPRN [voir rapport de présentation du PPRN]. Le géotechnicien accompagnera le géomètre pour le guider dans le relevé des accidents géologiques et géotechniques.
- Le périmètre d'investigation s'étendra sous la totalité des terrains visés par la demande de modification, en incluant obligatoirement une bande périphérique supplémentaire de 30 mètres.
- Le Préfet du département de la Gironde se prononcera sur la demande de modification du PPRN au vu des éléments fournis dans le dossier de demande de modification.
- L'étude complémentaire à fournir (relevé topographique et expertise géotechnique) est à la charge de toute personne publique (commune, EPCI, syndicat...) ou privée, sans garantie de résultats favorables, à savoir faire modifier l'étendue du zonage par une simple procédure de modification (changement de circonstance de fait).
- L'aléa sera traduit en zonage réglementaire par les services de l'État.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231219-2023\_12\_307-DE

# Commune de Espiet

## PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

### PIÈCE 4 ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Dossier approuvé le :  
1<sup>0</sup> AOUT 2020



Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
de la Gironde

#### Légende :

##### Niveau de contraintes \*

- R** Zones d'interdictions
- B** Zones de contraintes faibles
- Zones sans contrainte spécifique

##### Nature du phénomène \*\*

- F0, F3, F2, F1, F0** : Effondrements de cavité souterraine
- P0, P1, P** : Chutes de blocs
- G** : Glissements de terrain
- K** : Effondrements d'origine karstique

Chaque zone est référencée par deux indices alphabétiques au moins :

- \* le premier correspond au niveau de contraintes à appliquer.
- \*\* le second à la nature du phénomène, éventuellement complété par un indice numérique.

□ Zone de contrôle périodique obligatoire

■ Réseau hydrographique

--- Limite communale

