

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA
CALI
PHILIPPE BUISSON
33 AVENUE DE LA GARE
33870 VAYRES

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH n°2024-
Affaire suivie par Christine Bouillaud
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25 159
c.bouillaud@gironde.fr

Bordeaux le, **03 MAI 2024**

Objet : PLU de ESPIET- avis sur le projet arrêté
V/Réf. : mail du 08/02/2024
PJ. Annexe : Carte circuits PDIPR

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre mail du 8 février dernier me notifiant le projet d'arrêt du PLU d'ESPIET pour avis.

▪ **Concernant la sécurisation des routes départementales :**

L'OAP N°1 de Gueynotte borde la RD238. **La sécurisation des accès prévus**, même s'ils sont en agglomération, **doit être renforcée**. Par ailleurs, on peut regretter de ne pas voir poursuivi la voie douce pour créer une boucle qui permettrait à tous ces logements d'être desservis, de l'entrée du périmètre jusqu'à la sortie sur la RD 238.

Aujourd'hui, l'agglomération le long de la RD238 s'arrête au niveau de la zone UB, il sera donc nécessaire d'acter l'extension de l'urbanisation jusqu'à la zone 2AU y compris, lorsque la zone sera ouverte à l'urbanisation.

Malgré le fait que la commune diminue l'urbanisation au niveau du secteur de Chauveau / Merlet le long de la RD239, il serait opportun de revoir les limites de l'agglomération ou à minima de **diminuer la vitesse, notamment au niveau du carrefour entre Merlet et la RD239** (secteur aujourd'hui hors agglomération).

Pour l'ensemble de ces sujets de sécurisation, un rapprochement avec le Centre Routier Départemental (CRD) du Libournais serait souhaitable (« contact Routes et Travaux sur le domaine public routier | Gironde.FR »).

▪ **Concernant la gestion de la ressource en eau :**

Le secteur de la Gueynotte est sensible à l'aléa remontée de nappes. Il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation au maximum et d'adapter un coefficient de pleine terre suffisant pour infiltrer les eaux de pluies en période de hautes eaux.

A cet égard, **les dispositions de l'article 3.21 du règlement pour les zones AU** auraient pu être étendues à toutes les autorisations d'urbanisme (constructions, extensions) **en zones UA et UB.**

De même, **le stationnement perméable doit être désormais généralisé**, et non limité au stationnement d'une capacité minimum de 5 places, et doit concerner l'ensemble des places créées.

Quant aux capacités d'infiltration du sol et le dimensionnement des dispositifs, une étude est souhaitable, avec une procédure de contrôle articulée entre le service urbanisme et le gestionnaire des eaux pluviales urbaines afin d'accompagner au mieux les dispositions de l'article 3.19 des zones AU.

Enfin, **la protection du réseau hydraulique comme prévu à l'article 3.20 des zones AU** du règlement est une mesure très intéressante qui **pourrait être généralisée en zones A, U et N.** Un recensement des fossés existants et des fossés "disparus" d'après les données de cartes anciennes (IGN remonter le temps, Etat-major, cadastre, Cassini...) devrait figurer au zonage pour appuyer cette règle.

- **Concernant le projet de développement, la production de logements et la maîtrise de la consommation foncière :**

Le PLU prévoit la production de 50 nouveaux logements. Par ailleurs, les OAP prévoient le développement d'une offre locative ainsi qu'une offre spécifique pour un public en situation de handicap.

Pour autant, l'offre foncière disponible semble encore trop importante pour ces objectifs de production, au vu notamment du potentiel de densification, et questionne sur l'ouverture de certaines zones AU aujourd'hui sur des espaces agricoles et/ou boisés. Par ailleurs, les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines auraient pu être plus ambitieux dans les OAP, mais aussi dans l'évolution du tissu existant en prenant en compte les contraintes des réseaux. A cet égard, des OAP dans les zones urbaines existantes auraient pu être pertinentes pour encadrer cette densification.

- **Concernant la prise en compte du PDIPR :**

La commune d'Espiet est concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de la Gironde (plan ci-joint). Les cheminements inscrits au PDIPR sont protégés et opposables au tiers et une vigilance accrue doit être apportée au principe de maintien de leur continuité.

Il est donc rappelé que dans ce cadre, les éventuels passages en propriétés privées peuvent faire l'objet sur l'assiette de passage d'un emplacement réservé, ceci ayant pour objectif de pérenniser les continuités d'itinéraires. Les chemins ruraux restent une priorité de passage pour garantir leur protection et leur préservation et pour s'assurer de leur réelle existence.

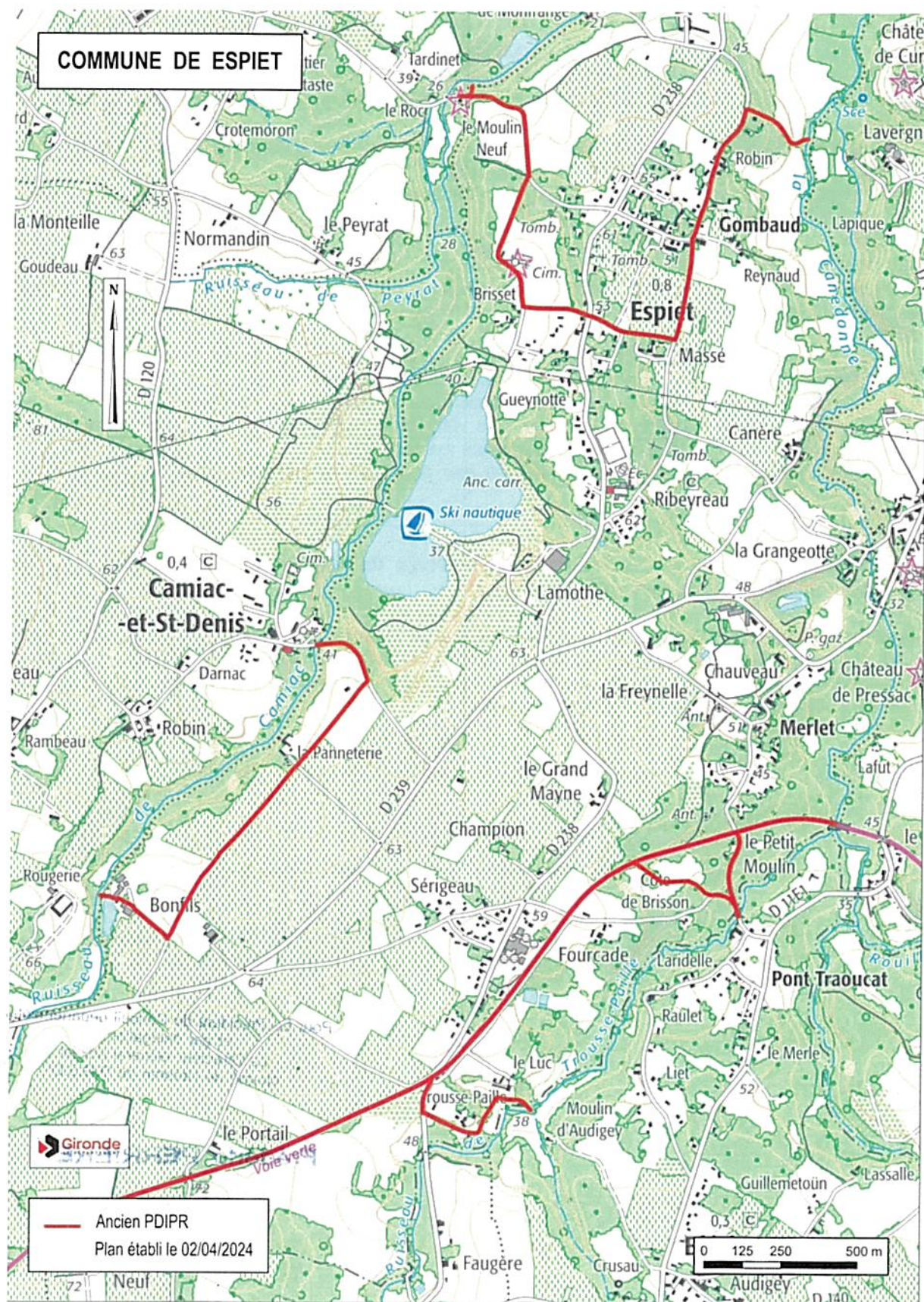
Le PLU, dans le Rapport de Présentation, identifie dans **une cartographie les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR** sur la commune. Cette carte ne correspond pas aux données du Conseil Départemental car certains linéaires ne sont que partiellement identifiés. **Il conviendra donc d'établir une mise à jour des données dans votre projet.**

Par ailleurs, il est indiqué dans le PADD, de façon succincte, que la commune entend développer **les cheminements doux et les liaisons cyclables.** Ces projets devront être plus précisément présentés et détaillés dans votre document.

- **Concernant les paysages et le patrimoine naturel :**

De nombreux enjeux écologiques sont présents sur la commune. La préservation des espaces protégés à l'échelle locale et du patrimoine naturel ordinaire est nécessaire afin de conserver une Trame Verte et Bleue structurée à l'échelle communale et à grande échelle. Il est donc essentiel pour ce territoire de préserver les corridors écologiques qui constituent la richesse de son patrimoine naturel et de son paysage.

Carte / Circuit PDIPR :



En regard de la sensibilité des milieux, les berges des cours d'eau devront être classées en zone naturelle (N) et les boisements associés (ripisylve) en EBC.

Secteur de la Gueynotte :

Il est essentiel de proposer une lisière de feuillus à proximité du boisement de « la Gueynotte » classé en Np. Ce site est un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Les arbres à préserver semblent plus nombreux au regard de la vue aérienne. L'OAP pourrait être complétée par les éléments suivants :

- L'espace vert existant pourrait favoriser les continuités écologiques au travers d'un système de haies bocagères continues,
- Les noues paysagères ne sont pas représentées, ces dernières pourraient prendre la forme de jardins de pluies afin de mettre en scène les saisonnalités,
- Une palette d'essences locales sobre en eau pourrait être proposée pour les strates herbacées, arbustives et arborées.

Secteur du vieux Gombaudo :

Il pourrait être pertinent de préserver le caractère nourricier du site au sein de ce nouveau projet d'aménagement à proximité des parcelles de verger préservées en zone N. L'OAP pourrait être complétée par les éléments suivants :

- La définition d'un espace paysager nourricier public au sein de ce projet pourrait être pertinente afin d'intégrer cette nouvelle opération au sein du quartier existant,
- Les arbres à préserver semblent plus nombreux au regard de la vue aérienne,
- Les continuités écologiques pourraient être valorisées au travers d'un système de haies bocagères continues connectées à la trame verte et bleue existante,
- Une palette d'essences locales sobre en eau pourrait être proposée pour les strates herbacées, arbustives et arborées.

Le Département émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des remarques et observations mentionnées ci-dessus.

Le Département note aussi l'enjeu sur un certain nombre de thématiques (maîtrise foncière, diversification de l'habitat, gestion de l'eau, approche paysagère et patrimoine naturel, diversification de l'habitat ...), de réfléchir à une échelle plus large et appelle à ce que ces questions soient retravaillées dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H conduite par la Communauté d'agglomération.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,

Pour Le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
chargé de l'Interim du D.G.S.D

Frédéric PERRIERE