



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **Commune d'Espiet**

**Projet de PLU arrêté  
par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2023**

## **Avis de l'État**

Note technique

1 – CONTEXTE.....	4
2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	4
Développement démographique :.....	4
Objectifs de réalisation de logements :.....	5
Les outils en faveur de la production de logements.....	5
Les objectifs de mixité sociale.....	6
Les publics spécifiques :.....	6
3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE.....	6
L'Évaluation environnementale :.....	6
L'évaluation des incidences Natura 2000.....	7
Espèces exotiques envahissantes (EEE).....	7
Trame noire.....	7
Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité.....	7
Zones humides.....	8
Paysage et cadre de vie.....	8
4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	9
Analyse des capacités foncières :.....	9
Densités :.....	9
5 – MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	10
Mobilités :.....	10
Énergies renouvelables :.....	10
6 – RISQUES.....	10
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	11
Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde.....	11
Assainissement des eaux usées.....	12
Site et sols Pollués.....	12
Qualité de l'air :.....	13
Bruit.....	13
Limitation de la prolifération des moustiques.....	14
8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement).....	14

Règlement graphique : .....	14
Règlement écrit : .....	14
Orientations d'aménagement et de programmation : .....	14
9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT .....	15
10 – CONCLUSION .....	15

## 1 – CONTEXTE

Commune d'environ 780 habitants, Espiet appartient à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALi). La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 janvier 2018 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui a créé ce type de document de planification en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du PLU d'Espiet a été engagée par une délibération municipale en date du 29 janvier 2018. La commune a ensuite sollicité la CALi pour achever la procédure. La CALi a également délibéré en ce sens le 28 mai 2018. Les motifs de cette révision énoncés dans la délibération du 28 mai 2018 préoyaient de :

- mettre en conformité le PLU avec la loi ALUR ;
- respecter les équilibres de développement territoriaux définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais ;
- rectifier des anomalies sur le plan de zonage du PLU approuvé.

Dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU arrêté, les élus ont défini les 3 grandes orientations suivantes :

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

La CALi disposant de la compétence habitat et comportant plus de 30 000 habitants avec au moins une commune de plus de 10 000 habitants, elle est tenue d'élaborer un PLH.

Le PLH de la CALi a été approuvé en octobre 2019 et rendu exécutoire le 28 décembre 2019.

Le PLU d'Espiet doit ainsi être compatible avec le PLH approuvé.

À noter que la CALi a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) par délibération du conseil communautaire du 1er juillet 2021.

Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT approuvé.

Par ailleurs, par délibération en date du 29 septembre 2022, le Comité Syndical a décidé de prescrire la révision générale du SCoT du Grand Libournais. Dans ce contexte, le PLU devra se mettre en conformité avec le SCOT dès que ce dernier sera approuvé.

Le SRADDET a été approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, toutefois le SCoT en cours de révision n'a pas encore intégré ses dispositions. Le PLU devra intégrer les dispositions du SRADDET dans un rapport de compatibilité.

Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLU proposé.

## 2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

### Développement démographique :

En 2020, la commune comptait 780 habitants, avec un taux de croissance moyen de 0,6 % par an (INSEE 2014-2020).

Le PADD donne comme objectif d'accueillir 100 nouveaux habitants d'ici 2034.

Cette projection ne fait pas partie des différents scénarios de développement résidentiel présentés dans le rapport de présentation et correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de +0,87 % (calculé à partir des données INSEE 2020).

La commune d'Espiet n'est pas identifiée comme une centralité du Grand Libourne dans le SCOT du Pays du Libournais, limitant ainsi le taux de croissance annuel moyen à + 0,92 %.

L'objectif de croissance démographique est supérieur à la dynamique observée ces 5 dernières années mais reste compatible avec les prescriptions du SCOT (+0,92 %).

### **Objectifs de réalisation de logements :**

Le PADD prévoit la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

Ce développement résidentiel prend bien en compte l'objectif de production de 5 logements par an affiché dans le PLH approuvé.

Le rapport de présentation ne détaille pas la méthode du calcul du point mort, mais estime que 15 logements seraient nécessaires au maintien de la population présente sur la commune à horizon 2034.

Le PLU prend ainsi en compte les besoins endogènes sur la commune.

La taille de ménage de 2,85 prise en compte pour le calcul du besoin en logements est plus élevée que la taille moyenne actuelle des ménages (2,61 – INSEE 2020).

Au vu de cette taille des ménages de 2,85 habitants/logement et la prévision de construction d'une cinquantaine de logements affichée au PADD, il apparaît que l'objectif de production de logements fixés par le PLU est donc surestimé au vu de l'hypothèse démographique choisie (+ 100 habitants d'ici 2034)

Par ailleurs, le PADD souligne la volonté de la commune de favoriser le développement du bourg en privilégiant la densification des espaces urbanisés par le biais du comblement des dents creuses.

### **Les outils en faveur de la production de logements**

Le PLU identifie 1 secteur d'OAP à vocation d'habitat :

- Secteur de la Gueynotte :

Ce secteur situé en zones 1AUa1, 1AUa2 et Npr, d'une surface globale égale à 1,7 hectares, permettra la réalisation d'environ 13 à 15 logements.

Le document d'OAP indique qu'un minimum de 20 % de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.

Le secteur d'OAP à vocation « habitat » permettra la réalisation d'environ 13 à 15 logements.

**Le document d'OAP ne présente pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements. Toutefois, il détaille la part de l'offre nouvelle selon le statut d'occupation (location, accession).**

Il est à noter qu'un second secteur d'OAP ayant vocation à accueillir 10 hébergements pour personnes autistes est présenté dans le document.

## **Les objectifs de mixité sociale**

### **Objectifs de Logements locatifs sociaux**

Espiet n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale.

Au 1er janvier 2023, la commune ne possède pas de logements locatifs sociaux (source : RPLS).

Le projet de PLU n'intègre pas d'objectif de développement de l'offre sociale.

### **Les publics spécifiques :**

#### **La diversification de l'offre**

Le rapport de présentation met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune. En effet, 84,4 % des logements sont des T4 et plus en 2019.

Néanmoins, le PLU ne met pas en place d'outil spécifique à travers le règlement ou les OAP pour privilégier la production de logements de petite taille.

Comme le souligne le rapport de présentation, l'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (82,1 % en 2020).

**Le PLU traduit la volonté de la commune à favoriser le développement de l'offre locative à travers le secteur d'OAP identifié.**

#### **Personnes âgées**

Il apparaît nécessaire de diversifier le parc de logements, notamment en taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées et des jeunes présents sur la commune, mais aussi pour répondre aux besoins des ménages en décohabitation.

Le territoire du Libournais dispose de plusieurs types de structures d'accueil pour les personnes âgées. Toutefois, le logement des personnes âgées en manque d'autonomie ne peut être uniquement traité par ce type de structures et le maintien à domicile doit également être envisagé par le PLU. Pour cela, les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap), notamment dans le cadre de l'OPAH en cours sur le territoire.

## **3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE**

### **L'Évaluation environnementale :**

L'évaluation environnementale comporte bien l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Toutefois, le choix de l'OAP « La Geynotte » n'est pas suffisamment explicité au regard du risque de destruction d'une prairie à Origan, plante hôte de l'Azuré du Serpolet. En effet, il conviendrait de justifier le choix de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles étant donné qu'elles présentent un risque

*Avis de l'État sur le PLU d'Espiet – DDTM33/SAT/UALHG – avril 2024*

d'impact sur une espèce protégée. Les inventaires n'ayant pas pu être réalisés aux bonnes périodes pour l'espèce, il subsiste un doute, étant donné la présence de la plante hôte sur ces parcelles, qui fragilise cette OAP.

En effet, des mesures d'évitement sur site sont envisagées mais pourraient s'avérer insuffisantes ou trop restrictives selon les projets proposés.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que le projet prévoit une anticipation de la compensation. **Toutefois, il conviendra de rappeler que la destruction d'une espèce protégée est soumise à une demande de dérogation qui doit démontrer notamment l'intérêt public majeur du projet.**

La séquence « Éviter, réduire, compenser » manque de solidité concernant l'OAP « la Geynotte » et la potentielle population d'Azuré du Serpolet. Elle devra être complétée lors de l'élaboration des projets.

### **L'évaluation des incidences Natura 2000**

Le périmètre de la commune n'est concerné par aucun zonage Natura 2000. Il n'est pas non plus situé à proximité d'un site. Aucun impact n'est donc à prévoir en lien avec la révision du PLU de la commune.

### **Espèces exotiques envahissantes (EEE)**

Les EEE sont bien prises en compte dans le document et notamment en ce qui concerne les OAP.

Le document fait notamment utilement mention du « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place.

### **Trame noire**

Des prescriptions sont inscrites dans le règlement concernant cette thématique. Le règlement des OAP prévoit l'interdiction de l'éclairage direct de l'environnement et propose des modulations de l'éclairage. Le document pourrait utilement être plus prescriptif en la matière.

### **Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité**

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur [naturefrance.fr](http://naturefrance.fr) :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : [assistance.depobio@afbiodiversite.fr](mailto:assistance.depobio@afbiodiversite.fr).

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

## Zones humides

Les zones humides identifiées sont uniquement issues de la bibliographie et d'une campagne de terrain pour le caractère floristique. Il est regrettable de ne pas avoir complété par des sondages pédologiques pour garantir l'absence de zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

## Paysage et cadre de vie

### - dans le PADD

La partie 1.2 du PADD indique la priorité à long terme de fixer une limite claire au développement urbain de la commune notamment du la partie Nord. La création d'un secteur 2AU a cet endroit semble en opposition avec le principe de fixer une limite. Le projet ne propose pas d'autres alternatives de développement dans le bourg et le hameau de Gombaudo. **Le projet pourrait aller plus loin dans l'étude de secteurs alternatifs à celui indiqué en 2AU. La notion de coupure d'urbanisation doit être prise en compte et cartographiée dans le PADD.**

La partie 1.4 du PADD aborde la consommation de l'espace. Ainsi la commune désire mobiliser 2,5 ha dans le cadre de son urbanisation (réduction de 50 % par rapport à la période 2007-2019). L'objectif étant d'accueillir 100 nouveaux habitants sur la période 2024-2034, ce qui nécessiterait la création d'environ 50 nouveaux logements (4 à 5 logements par an). Le PLU est compatible avec le SCOT qui permet une croissance démographique de 0,92 % par an sur 12 ans, soit 100 habitants. **La densité prévue pour les logements sur la commune devra donc être de 20lgs/ha.**

Le traitement paysager de la D238 en traversée de bourg, des hameaux de Sérigeau et de Gombaudo est insuffisamment abordé, notamment dans le traitement des limites, dans les informations sur le traitement de l'espace public dans les parties urbanisées mais également la valorisation dans les espaces de transition entre les différents hameaux bâtis de la commune. **Le traitement de ce tronçon comme support d'une connexion cyclable avec la piste Lapébie est insuffisamment abordé.**

La partie 3.1 évoque la possibilité aux ambiances végétales d'accompagner la densification de l'urbanisation. L'écriture de la partie 3.1 est ambiguë, il est difficile de comprendre ce qui explique l'attractivité du cadre de vie communal (les espaces naturels ou les espaces urbains). Il conviendrait de mieux écrire ce passage et de citer les éléments qualitatifs concernés. Les servitudes évoquées pour l'accompagnement des trames vertes et bleues ne se retrouvent pas dans le plan de zonage du PADD.

La cartographie montre des continuités de la trame verte et bleue entre le Camiac et la Canedonne... Ces continuités sont peu évidentes car passant par des espaces agricoles sans haie ni boisement. **Le projet devrait donc présenter une valorisation et une reconstitution de la trame verte et bleue sur ces continuités (en accompagnement de la piste cyclable, par le traitement de l'espace public le long de la D238 par exemple)**

### - dans les OAP

Les continuités boisées ne sont pas présentées sur les OAP, que ce soit en interne ou à proximité. De la même manière, les éléments de patrimoine et paysagers ne sont pas systématiquement représentés (à l'intérieur des OAP mais aussi à proximité). Ainsi, le relief, les vues et les covisibilités ne sont pas prises en compte sur les illustrations des documents.

Les indications sur les densités prévues dans les OAP pourraient être indiquées sur les cartographies (ainsi que les densités des secteurs bâtis environnants).

Les circulations douces ne sont pas prises en compte dans toutes les OAP. : soit à l'intérieur des OAP, secteur de la Gueynotte, soit à l'extérieur de l'OAP, secteur du Vieux Gombaudo.



## 4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

### Analyse des capacités foncières :

Le rapport de présentation du PLU (page 54 – tome 2) détaille la capacité des espaces disponibles pour la réalisation de nouveaux logements. Ainsi, le potentiel mobilisable en densification dans l'enveloppe urbaine existante (zones UA et UB) s'élève à 4,17 ha. En parallèle, 0,96 ha ont été identifiés en extension (zones 1AUa1 et 1AUa2).

Une analyse du potentiel de logements constructibles par secteur géographique a également été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU (tableau ci-dessous) :

Type de zone	Surface en hectares	Nombre de logements
UA	0,13	2
UB	4,04	38
1AUa1	0,40	7
1AUa2	0,56	8
<b>Total</b>	<b>6,73</b>	<b>55</b>

Un potentiel de réalisation de 55 logements a ainsi été calculé.

Ce potentiel de production permet la réalisation de l'objectif de construction de 50 nouveaux logements affiché dans le PADD.

*Il est à noter que la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du PLU n'est pas prise en compte dans le tableau.*

### Densités :

Le rapport de présentation indique l'application d'une densité moyenne de 12 à 13 logements/ha.

Les densités appliquées sur les zones U sont de 9 à 15 logements/ha, pour des densités de 14 à 17 logements/ha affichées dans les zones 1AU.

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>

Le SCOT du Grand Libournais fixe une densité minimale à développer de :

- 12 logements par hectare en périmètre aggloméré pour les autres communes hors centralités d'équilibre.
- 10 logements par hectare sur les extensions pour les autres communes hors centralités d'équilibre.

## 5 – MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES

### **Mobilités :**

Concernant les émissions de polluants liées au transport routier, le document propose les actions suivantes pour limiter la pollution atmosphérique et améliorer la qualité de l'air :

- créer une connexion cyclable entre la piste Lapébie et le bourg
- créer une connexion douce entre le hameau de Gombaudo et le bourg

L'activité physique est un déterminant majeur de l'état de santé, de la condition physique, du maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge et de la qualité de vie des populations à tous les âges de la vie.

L'objectif en matière d'urbanisme est de permettre aux personnes d'adopter des modes de vie favorables à la santé, permettant à la fois de prévenir l'apparition ou l'aggravation de certaines pathologies chroniques (maladies cardio-vasculaires, obésité, diabète de type 2, cancers, hypertension artérielle...) et d'améliorer la condition physique, la qualité de vie, le bien-être.

L'aménagement des espaces urbains pour lutter contre la sédentarité est essentiel pour favoriser les modes de déplacements actifs (aménagement des trottoirs, pistes cyclables, mobiliers urbains utilisables pour l'activité physique, présence de parcs et de points d'eau, développement des parcours de marche...). Pour cela la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la promotion des mobilités actives comme la pratique de la marche, du vélo, l'utilisation des transports en commun, transports partagés ou des nouveaux modes de transports urbains est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et futurs projets d'aménagement.

**Cette problématique devra être prise en compte et développée de façon formelle dans les documents constituant le PLU**

### **Énergies renouvelables :**

Dans son PADD, la collectivité détaille peu les orientations prises en faveur des énergies renouvelables, en dehors de la pérennisation du parc photovoltaïque existant.

## 6 – RISQUES

Dans le cadre de l'avis de l'État sur le PLU d'Espiet, il est à noter que cette commune bénéficie d'un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain approuvé le 10 août 2020, ce PPRMT doit faire l'objet d'une modification notifiée par arrêté du 16 octobre 2023, cette modification portera essentiellement sur la suppression de l'obligation de surveillance réglementaire des cavités par les propriétaires.

Une seconde modification du PPRMT est prévue dans les années à venir afin d'apporter de nouveaux éléments de connaissance sur les cavités déjà existantes de cette commune, après vérification, la modification n'entraînera pas de périmètres supplémentaires par rapport au PPRMT initial. De ce fait, les OAP du PLU d'Espiet n'auront pas d'incidences sur les zonages réglementaires du PPRMT.

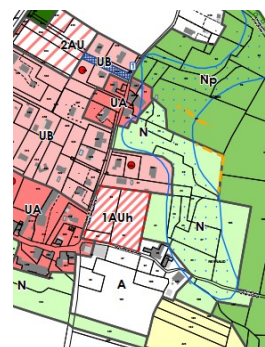
Après analyse, il apparaît que le nouveau PLU d'Espiet fait état du risque lié au PPRMT, notamment en indiquant que dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en an-

nexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au PLU. De ce fait, certaines zones situées en zones rouge et bleu du PPRMT devront se conformer aux prescriptions du règlement du PPRMT.

**Toutefois, concernant les parcelles dédiées à l'accueil d'un parc PV et aux activités économiques, nous attirons votre attention sur le fait qu'une partie de ce secteur concernées aux risques de mouvement de terrain RF2-3 et RF1 (voir parc PV ci-dessous), la commune devra donc prendre en compte cet élément afin de sortir de la zone de projet le secteur concerné par le PPRMT.**



Enfin, il serait judicieux d'attirer l'attention de la commune sur l'OAP du secteur de « La Gueynotte » qui prévoit d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles situées à proximité d'un massif boisé, sur la prise en compte du risque de feu de forêt avec les Obligations Légales de Défrichement (OLD) à respecter.



## 7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux,
- Qualité et usage des sols et sous-sols,
- Qualité de l'air,
- Qualité de l'environnement sonore,
- Qualité de vie et promotion de la Santé

### Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) d'Arveyres. Ce syndicat dépasse son autorisation de prélèvement maximal de 2 050 000 m<sup>3</sup>/an des volumes annuels autorisés, toutes unités de gestion confondues, et fait l'objet d'une procédure administrative.

Le Rapport de présentation fait état d'un travail sur les économies d'eau et d'une recherche de substitution dans les alluvions de la Dordogne. Néanmoins, cette dernière est encore au stade étude. En outre, une ressource de substitution vient bien en substitution des volumes prélevés sur la nappe déficitaire pour diminuer la pression sur celle-ci, et non s'ajouter aux volumes autorisés.

Toutefois, le rapport fait état d'un travail sur l'amélioration du réseau comme préconisé dans le SAGE Nappes Profondes pour un montant de près de 3 millions d'euros.

**Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde et le SCoT du Grand Libournais, les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable, dans le respect des volumes autorisés par l'arrêté préfectoral. Les engagements pris en termes d'amélioration du réseau et de limitation des pertes devront être suivis.**

**L'Agence Régionale de santé émet des remarques complémentaires à celles de la DDTM concernant la gestion et la préservation de la qualité des ressources en eau**

Le document prend en compte la vulnérabilité de cette ressource naturelle. Les enjeux majeurs sont appréhendés (économie et préservation des nappes souterraines utilisées pour l'alimentation humaine) Toutefois, les données concernant la ressource en eau sont à actualiser.

L'arrêté n° sen 2022/08/05-096 portant révision de l'autorisation globale des prélèvements par unité de gestion du SAGE Nappes profondes pour les ouvrages du syndicat d'eau et d'assainissement de la région d'Arveyres du 26/12/2022 n'a pas été pris en compte. L'autorisation globale de prélèvements dans la nappe de l'éocène centre est donné pour un volume de 2 060 000 m<sup>3</sup>/an. Or, le volume prélevé était déjà de 2172812 en 2020.

**L'objectif est de garantir aux populations une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante pour couvrir les besoins des populations. Toutes les zones urbanisées et urbanisables doivent être desservies par le réseau public d'adduction d'eau pour lequel il est important de s'assurer que les volumes autorisés soient respectés.**

**Dans l'état actuel, le SIEA de la région d'ARVEYRES ne peut assurer la couverture des besoins en eau destinée à la consommation humaine de l'ensemble des communes adhérentes à ce syndicat, dont Espiet, sans dépasser les volumes de prélèvements autorisés par l'arrêté préfectoral du 26/12/2022.**

Les besoins présents et futurs en Eaux destinées à la Consommation Humaine ainsi que les démarches et actions en cours menées par la collectivité figurent dans le rapport de présentation. En particulier, une ressource de substitution est prévue, le syndicat peut déposer un dossier de révision pour une nouvelle autorisation globale de prélèvements, les services de la DDTM statueront sur cette demande.

### **Assainissement des eaux usées**

La commune n'est raccordée à aucun système d'assainissement collectif.

L'état du système d'assainissement individuel a été analysé et fait état d'un taux de pr conformité de près de 80%. En outre, le règlement du projet de révision permettra d'améliorer l'existant en prévoyant 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. »

### **Site et sols Pollués**

Concernant la problématique « Sites et Sols pollués », avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement

des sites et sols pollués. Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ce type d'établissement définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués. **Les sites potentiellement pollués sont répertoriés et listés dans le document**

### **Qualité de l'air :**

Le territoire communal étant principalement agricole, la prise en compte de ces espaces constitue un enjeu majeur. Des prescriptions visent à la protection de cette activité tout en prévenant les conflits d'usages entre zones urbaines et zones agricoles et en limitant le risque de nuisances. Il est préconisé une marge de recul entre zone agricole et zone urbanisée (règlement/OAP)

L'ARS ne peut qu'encourager ce type d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines d'exploitation agricole, comme par exemple les risques sanitaires liés aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sur les parcelles de vignes. **Il conviendra de rappeler dans les annexes sanitaires les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements accueillant des personnes sensibles (école, crèche...) réglementées par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016.** De plus, l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, définit des zones de non traitement au voisinage des zones d'habitations.

Celles-ci varient selon le type de culture et le produit pulvérisé :

- Pour les substances les plus préoccupantes, une distance de 20 m est incompressible ;
- Pour les cultures hautes (arboriculture, viticulture, arbres et arbustes...), la distance est de 10 m ;
- Pour les autres cultures (légumières, céréales...), la distance est de 5 m ;

Ces distances peuvent être adaptées dans le cadre de chartes départementales, en fonction notamment du matériel de pulvérisation utilisé.

En parallèle, les dispositions réglementaires de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants sont toujours applicables. Ainsi, l'épandage de ces produits est interdit dès que la vitesse du vent dépasse 19 km/h afin d'empêcher leur propagation sur des terrains voisins, et l'utilisation des produits phytopharmaceutiques au voisinage des points d'eau doit être réalisée en respectant les zones non traitées figurant dans la décision d'autorisation de mise sur le marché.

Certaines plantes pouvant émettre des pollens allergisants, il convient d'être vigilant dans le choix des espèces végétales dans les aménagements paysagers prévus sur le territoire communal. En effet, selon les données disponibles actuellement en France, la prévalence des allergies polliniques est de l'ordre de 31 à 34% chez les adultes. **Le document ne tient pas compte du caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales prévues pour l'aménagement des espaces verts, zones tampons....etc.** (Pour plus d'informations : [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)).

### **Bruit**

Le PLU est aussi un outil de prévention contre le bruit. Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 08/02/2023 » portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde ». Ceci est notifié dans le document (rapport de présentation)

### **Limitation de la prolifération des moustiques**

D'autre part, je rappelle que le **moustique *Aedes albopictus***, potentiel vecteur d'arboviroses (dengue et chikungunya) est implanté en Gironde.

Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. **Ce point doit clairement être pris en compte dans le document.**

Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités - Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) - (juin 2016)

[https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide\\_collectivites\\_lutte\\_antivectorielle\\_versioncourte.pdf](https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf)

## **8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)**

### **Règlement graphique :**

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

### **Règlement écrit :**

De manière générale, le règlement est compréhensible, mais il aurait pu gagner en clarté par la présence de schémas illustrant la règle, notamment concernant les règles d'implantation ou de hauteur.

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

### **Orientations d'aménagement et de programmation :**

Les OAP appellent les observations suivantes :

Zone de la Gueynotte : ce secteur est structurant pour le bourg de la commune. Il vient conforter l'enveloppe du bourg en épaisseur. **La densité nette prévue avoisine les 20lgts/ha.**

Zone du vieux Gombaudo : ce secteur vient là aussi en confortement de l'enveloppe du hameau. L'accessibilité et le stationnement restent toutefois à mieux préciser. Le traitement des limites n'est pas précisé également.

Un autre secteur à urbaniser ne fait pas l'objet d'une OAP, le secteur 2AU au nord du hameau du Gombaudo. Celui-ci engendre une augmentation de l'urbanisation linéaire et de l'enveloppe urbaine même si pour le moment il n'est pas constructible. D'autres secteurs auraient pu être étudiés voire privilégiés : secteur agricole au sud de la zone 1AUh du vieux Gombaudo, secteur agricole à l'ouest de bourg au des boisements. Ces secteurs venant en confortement des enveloppes urbaines existantes et étant enclavés.

## 9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le projet d'aménagement et de développement durables, néanmoins des points du PADD abordés dans les chapitres précédents, notamment dans le point « Paysage et cadre de vie » (sites alternatifs à la zone 2AU, la mobilité douce et le traitement paysager) devront être affinés. De plus, la prise en compte de l'objectif sur les énergies renouvelables ne se traduit que par la prise en compte du parc photovoltaïque existant ; il aurait mérité d'être plus développé.

Le rapport de présentation expose les enjeux et les explications des choix effectués de façon claire et pédagogique. Ce rapport devra toutefois être complété ou corrigé, notamment en ce qui concerne la méthode du calcul du point mort pour l'objectif de la production de logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation : traduisent globalement correctement les enjeux mais nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant, et notamment l'OAP « Le Geynotte » dont la séquence « Éviter Réduire Compenser » manque de solidité.

Le règlement est bien réalisé mais pourrait faire l'objet de certaines améliorations détaillées précédemment

Indicateurs de suivi : Ce PLU fournit de nombreux indicateurs de suivi sur les différentes composantes, mentionnées notamment environnementales.

## 10 – CONCLUSION

Ce projet de PLU est une étape transitoire entre le document actuel et le futur PLU en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale. Il apporte un certain nombre de réponses satisfaisantes qui pourront être réinterrogées dans le futur document, mais il pose aussi question sur différents domaines, qui ont été abordés dans les chapitres précédents.

Dans son déroulé **ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique**, malgré quelques compléments attendus détaillés dans les chapitres précédents

La collectivité affiche une **réelle volonté de maîtriser l'aménagement urbain sur son territoire, avec une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 50 % par rapport à ceux consommés de 2007 à 2019.**

Concernant l'enjeu eau potable, les engagements du syndicat doivent être poursuivis pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE « nappes profondes ». **En effet, en fonction de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation sera peut-être nécessaire.**

L'évaluation environnementale est bien menée et la séquence ERC est correctement analysée. L'évitement pour l'OAP de la « Geynotte » devrait toutefois être plus argumenté et il sera nécessaire de prévoir un évitement strict des zones potentielles à Azuré du Serpolet ou de compléter les inventaires. Il faudra également prévoir de confirmer l'absence de zones humides sur les OAP.

**Dans l'ensemble, ce projet de PLU demande certains compléments pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.**

Les remarques de la présente note devront être prises en compte.