



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Affaire suivie par :

Sébastien LANCELEVEE

Service d'Accompagnement Territorial

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 58

Mél : sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **- 3 MAI 2024**

Le Préfet

à

**Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération du Libournais**

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté d'Espiet

P.J : Avis technique de synthèse des services de l'État

Par courriel reçu dans mes services le 8 février 2023, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Espiet, arrêté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi) du 19 décembre 2023.

J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations, lesquelles devront être portées au dossier d'enquête publique.

1 - Cohérence globale du projet communal, gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PLU présente un projet de développement démographique permettant d'accueillir au maximum 100 nouveaux habitants d'ici 2034

Cette prévision démographique correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de +0,87 %.

La commune d'Espiet n'est pas identifiée comme une centralité du Grand Libourne dans le Schéma de Cohérence Territorial (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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé.

La méthode du point mort n'est pas détaillée dans le rapport de présentation, qui estime cependant à 15 le nombre de logements nécessaires au maintien de la population présente sur la commune à horizon 2034.

La taille de ménage de 2,85 prise en compte pour le calcul du besoin en logements est plus élevée que la taille moyenne nationale 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)**

2 - Diversification de l'habitat

Le PLU ne présente pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements. En effet, il **ne met pas en place d'outil spécifique à travers le règlement ou les OAP pour privilégier la production de logements de petite taille**, moins bien représentés sur la commune que les logements de grande taille. Tous les besoins en logement risquent donc de ne pas être satisfaits, même si le document détaille par ailleurs la part de l'offre nouvelle selon le statut d'occupation (location, accession), et traduit la volonté de favoriser le développement de l'offre locative (OAP)

3 – Sécurité et salubrité publiques et prise en compte des risques

Ressource en eau potable : les volumes sont prélevés dans des nappes déjà déficitaires.

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.

Risques :

Le PLU prend en compte de façon globalement satisfaisante les risques naturels recensés sur le territoire.

Quelques ajustements devront être réalisés sur le règlement graphique pour être concordant avec le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT).

4 - Préservation et protection de l'environnement, de l'agriculture et des paysages

L'évaluation environnementale est bien menée et la séquence Éviter-Réduire-Compenser est correctement analysée.

L'évitement pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (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.

5 – En synthèse

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 diminution 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.**

En conclusion

Ce projet en l'état appelle un avis favorable de la part des services de l'État, sous réserve des compléments demandés pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la gestion de la ressource en eau potable.

Les remarques de la note technique jointe à cet avis devront être prises en compte.

Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires, afin de finaliser ce document.

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne

