

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 19 décembre 2023

Dossier soumis à Enquête publique du 24 juin au 2 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

# PLAN LOCAL d'URBANISME

1.0

AVIS DES PPA & ENQUÊTE PUBLIQUE

Tome 5

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

**réunion du 7 mai 2024**

**COMMUNE D'ESPIET**

**Révision du plan local d'urbanisme**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA),
- Monsieur HERNANDEZ Théo, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la chambre départementale des notaires,
- Monsieur BERNES Lucas, représentant le directeur de la ligue de protection des oiseaux Aquitaine,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. GEORGES),
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde (pouvoir transmis à M. BERNES),
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'urbanisme,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Mme DOMAYA Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame MATHARD Sandrine, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur LEBUR Lucas, représentant la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur MARTINEAU Alexandre, Chef du Service Urbanisme, Paysage, Énergie et Mobilités à la DDTM
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 17  
Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libournais pour émettre un avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet, en précisant que la procédure a pour motifs :

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

Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L151-12.

En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

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 :

• Le premier est lié au parc photovoltaïque d'Espiet, aujourd'hui construit (secteur Npv) ;

• 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 artisanale (entreposage), en secteur Nx, et situé en face du parc photovoltaïque.

→ STECAL « parc photovoltaïque » (Npv) : 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 1AUs en zone Npv, et permettre in fine la gestion de celui-ci.

→ STECAL « Côte de Brisson » (Nx) : Le site Nx est un site existant et l'emprise du secteur est ici réduite 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 « Chauveau » (Nx) : Le site Nx est un site anthropisé existant et l'emprise du secteur est ici réduite à un périmètre très limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone A. La révision du PLU reclasse le site « Chauveau » 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 continuités 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.

En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En zones A et N, est notamment soumise à conditions particulières, 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 60 m<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 250 m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire. Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

– Les annexes, qui auront chacune une emprise maximale de 50 m<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.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF n'a pas de remarque sur la délimitation des trois STECAL. Elle émet sur ce point, un avis favorable au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission retient le nécessaire encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants. Elle estime que ces annexes, dont les piscines qualifiées comme tel, sont insuffisamment encadrées.

Elle note en outre que le plan de zonage identifie graphiquement une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, cette possibilité n'est toutefois pas permise par le règlement des zones A et N.

La CDPENAF émet en conséquence un avis favorable assorti de ces observations au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

## RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme ;

17 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme ;

17 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE



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](mailto: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

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE

## 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://www.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 Gombaud. **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 20lgts/ha.**

Le traitement paysager de la D238 en traversée de bourg, des hameaux de Sérigeau et de Gombaud 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 pas 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 Gombaud.



## 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.

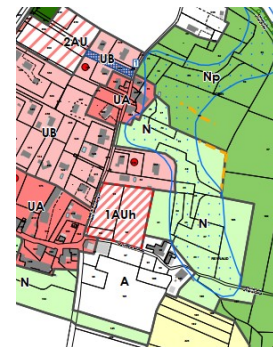
Après analyse, il apparaît que le nouveau PLU d'Espiet fait état du risque lié au PPRMT, notamment en indiquant que dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en an-

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 Gombaud : 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 Gombaud. 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 Gombaud, 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.



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](mailto: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.**

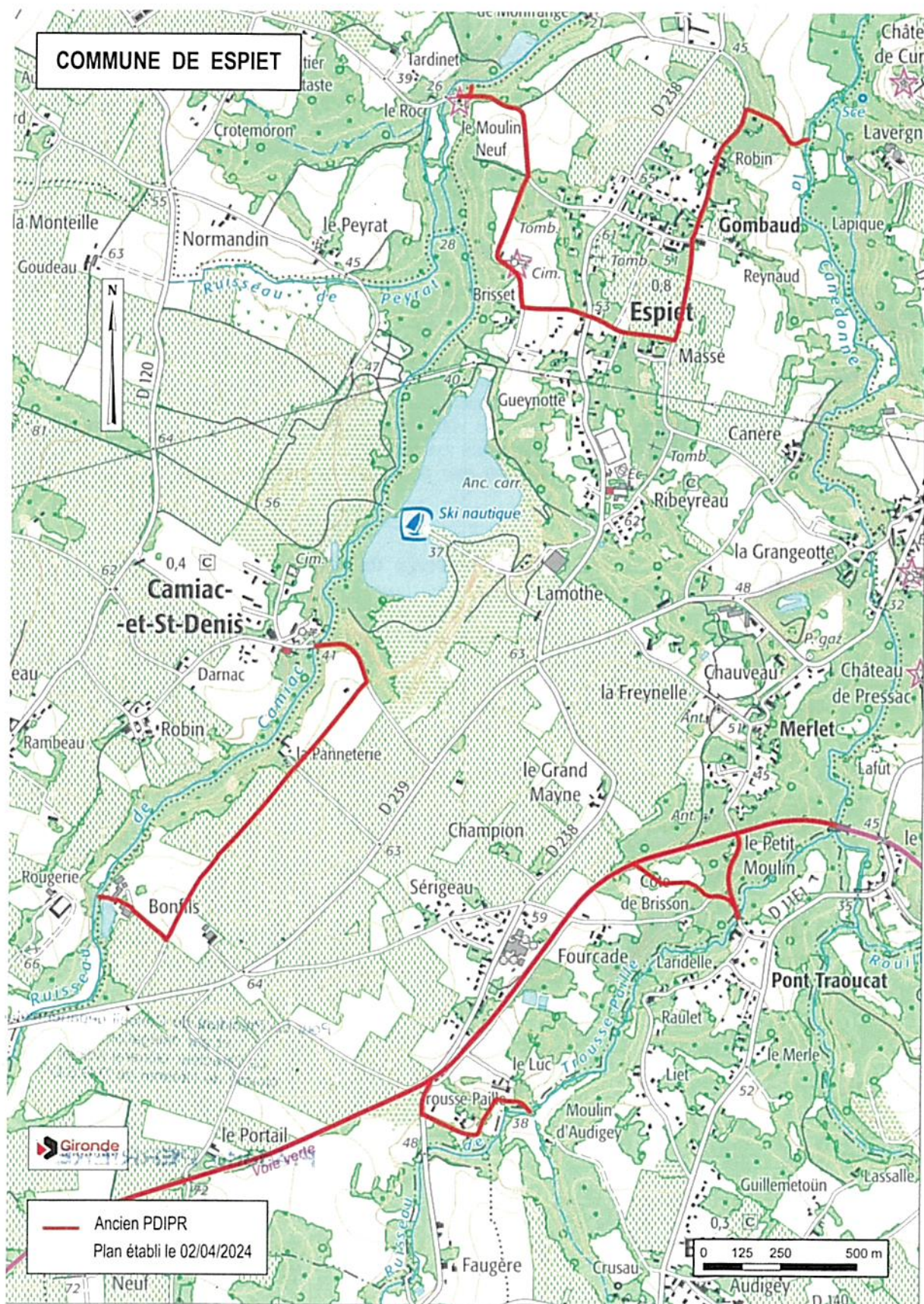
Par ailleurs, il est indiqué dans le PADD, de façon succincte, que la commune entend développer **les cheminements doux et les liaisons cyclables.** Ces projets devront être plus précisément présentés et détaillés dans votre document.

- **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**

Etapas du PLU de ESPIET		Etapas du SCoT	
Prescription	22 mai 2018	Approbation	6 octobre 2016
Débat sur le PADD		Opposabilité	14 décembre 2016
Arrêt du projet de PLU	19 décembre 2023	Mise en révision	29/09/2022
Transmission au PETR	8 février 2024		

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD du SCoT :

## 1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

### 1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « Ap » ou « Np » (zones protégées).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tous usages confondus a été de 7,51 ha sur la période 2011-2021 (données OCS Régional). La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé passe donc de 7,51 ha à environ 3 ha.

Le site occupé par la centrale photovoltaïque, au lieu-dit « Chauveau » a été artificialisé avant août 2021 et compte donc dans la consommation de la période 2011-2021 (site renaturé après 2008).

### 1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Espiet est intégrée au bassin de proximité du Grand Libourne et elle n'a pas été identifiée en tant que centralité. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements.

### 1.3-Répartir les équipements et les services

Le PLU définit une vaste zone UE à vocation d'équipements publics au niveau du bourg administratif de la commune. 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.

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 3e trimestre 2021, 81% des locaux sont éligibles au réseau Fttb, et 86% des locaux bénéficient d'un réseau très haut débit (supérieur à 8 Mb/s).

## 2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

### 2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le rapport de présentation et le document graphique du règlement ont identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs et secondaires à l'échelle locale, en dehors des espaces bâtis (ZNIEFF, zones humides). Ces espaces sont protégés par un zonage « Np » ou « Ap » où toute nouvelle construction y sera interdite. Le règlement écrit, concernant les clôtures, pourrait préconiser de prévoir des passages à petite faune, à minima dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les ripisylves, les boisements, les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, on fait l'objet d'un travail de préservation qui se traduit par des Espaces Boisés Classés ou des mesures de protection de type L 151-19 et L151-23 du CU.

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.

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. 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.

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.

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...). L'OAP sur le secteur de Gueynotte, concernée par des enjeux environnementaux, a intégré des mesures d'évitement.

### 2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de

« maitriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation induite le long des axes de communication ».

Le PLU a traduit cette ambition du SCoT en maintenant des coupures paysagères existantes, comme entre Gombaudo et Ribeyreau.

Les points de vue remarquables ont été identifiés et aucune zone à urbaniser ne compromet leur préservation.

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. Les abords de la RD 936 s'inscrivent dans un contexte naturel et agricole qui sera préservé, grâce au PLU (zone Ap et Np notamment).

Le PLU d'Espiet identifie cinq éléments du petit patrimoine, qui bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU.

**Un seul bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination mais aucune fiche indiquant le projet ne figure dans le rapport de présentation et le règlement de la zone A n'en fait pas mention.**

## 2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

### L'approche quantitative :

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.

**Il est rappelé que le DOO du SCoT demande au PLU d'avoir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles. A cet effet, « Les collectivités souhaitant accueillir de nouveaux habitants devront s'engager à rechercher des solutions de substitution en dehors des nappes déficitaires ou, à défaut, à réduire les pertes et résorber les fuites dans leur réseau (diagnostic et renouvellement du réseau).**

*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. »*

La commune a fait le choix de classer en zone 2AU, un terrain situé au Nord de la commune, qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la condition d'une ressource en eau suffisante et par le biais d'une procédure de révision.

De même, la commune a établi un phasage pour le développement de ses zones 1AU. **Cette condition mériterait d'être inscrite dans le règlement écrit pour une application plus stricte.**

#### L'approche qualitative :

La commune n'est pas reliée à un système d'assainissement collectif.

Le règlement du PLU contribue à la mise aux normes ou au redimensionnement des installations autonomes non conformes.

Concernant les eaux pluviales, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU orientent vers des techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU prescrit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou si nécessaire, ou à défaut par un rejet à un réseau hydrographique naturel avec un débit de fuite maîtrisé. Le règlement indique qu'une partie des espaces de stationnement devra être réalisée avec des revêtements perméables tel que le préconise le DOO du SCoT.

## 2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

La commune n'est pas couverte par un PPRI, ni aucun atlas de zones inondables. En revanche, elle fait l'objet d'un Programme de Prévention (PAPI) de la Dordogne, labellisé en 2014.

Cependant, les fortes précipitations des années passées ont permis de mettre en évidence des secteurs où le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est présent, notamment sur le secteur de Lestrille et celui de la Côte de Brisson/Petit Moulin.

La commune est également concernée par le risque « remontées de nappes » en cas d'évènements pluvieux exceptionnels, de façon circonscrite sur les limites communales. Concernant le risque par ruissellement, une cartographie a été produite par EPIDOR relevant les secteurs susceptibles d'être soumis à ce risque ; 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. De même, la cartographie des « chemins de l'eau » modélisé par EPIDOR montre que les futures parties constructibles de la commune sont situées en dehors de ces chemins de l'eau. A l'avenir, la CALI étant désormais dotée de la compétence « eaux pluviales », un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines permettra une connaissance fine du terrain et de formaliser la politique de gestion des eaux pluviales.

La commune est fortement touchée également par le risque retrait et gonflement des argiles. Le risque est « fort » sur presque la totalité de la commune. **Le projet de règlement doit**

intégrer des préconisations pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces risques dans le cadre des projets d'aménagement en zone AU. Le règlement pourrait être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain (PPRNMT), approuvé en 2020. Le plan de zonage reprend les zones de risques, aucune nouvelle zone constructible n'est concernée par la servitude.

Enfin la commune possède une entreprise ICPE, non classée CEVESO : il s'agit de la cave de Sauveterre de Blasimon Espiet où la défense incendie doit être renforcée.

## 2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a identifié les zones AOC au sein d'un diagnostic agricole. Les zones les plus impactantes pour ces aires AOC sont les zones AU identifiées dans le projet de PLU, bien que ces zones viennent en épaissement du Bourg et du secteur de Gombaud. L'OAP sur le secteur 1AUh de Gombaud prévoit notamment la création d'un espace tampon de 10 mètres sur le côté Est du terrain ; **cette mesure devra être étendue à la frange Sud du terrain. Au-delà de l'OAP, le règlement doit intégrer l'obligation de réalisation d'une bande boisée de 10 mètres de large au contact des zones agricoles.**

**Le règlement pourrait également inclure un recul minimum imposé aux piscines dans le cas où le terrain borde une parcelle viticole, par mesure de précaution sanitaire.**

## 3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

### 3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

La commune de ESPIET compte 780 habitants en 2020 (source INSEE). Le taux de croissance observé entre 2014 et 2020 a été correct, de l'ordre de 0,6 %/an. La commune a décidé dans le cadre de son PLU d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2034.

La commune de ESPIET n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « hors centralité » du bassin de proximité du Grand Libourne, le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92 % entre 2015 et 2035. Le SCoT prévoyait donc que la commune de Espiet ne dépasse pas les 900 habitants en 2035.

**En conséquence, le PLU de ESPIET est compatible avec l'objectif d'accueil communal défini dans le SCoT.**

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements neufs doit s'élever à environ 4,5 logements/an. Le PLH 2018-2023 de la CALI fixe un objectif semblable. Sur la commune, 44 logements ont été produits entre 2010 et 2021 (source fichiers fonciers), soit environ 3,5 logements/an. La commune a donc connu un rythme de production de logements compatible avec l'objectif de production de logements définie dans le SCoT pour 20 ans. On notera que le nombre de logements vacants a diminué entre 2014 et 2020 (source INSEE).

Le PLU a identifié le potentiel foncier, au sein du tissu bâti, pour la réalisation de logements, l'étude révèle alors que le PLU actuel permettrait de mobiliser 4,25 hectares au sein des zones U, soit un potentiel de 51 logements pourraient être construits par densification sur la prochaine décennie (en tenant compte des densités imposées dans le SCoT).

Cependant, la commune a choisi de circonscrire ses zones U et AU dans son projet de PLU autour du Bourg et de Gombaudo et de limiter le développement sur les autres hameaux. Il convient également de préciser que la zone 1AUh doit permettre la réalisation d'une structure d'accueil pour les personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac.

Ainsi les zones urbaines diminuent de 4 hectares et les zones 1AU diminuent de 3,6 hectares.

Le projet de PLU aurait cependant pu afficher des densités plus importantes dans les secteurs 1AU afin de limiter la consommation d'espaces NAF dans les hameaux engendrée par un classement en zone constructible de terrains jusqu'alors en zone agricole ou naturelle :

### Lieu-dit « Au Petit Moulin » :

#### Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

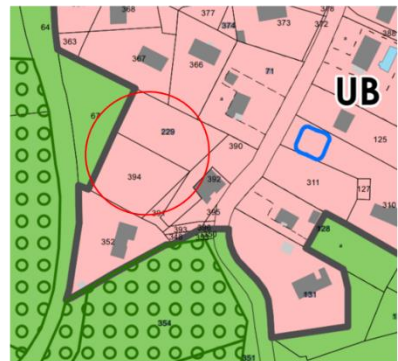
Extrait OCS Régional (forêts et milieux naturels)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



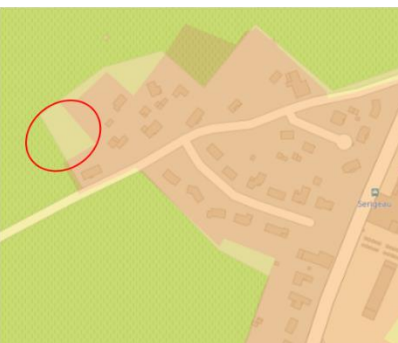
Extrait zonage PLU = zone UB



### Lieu-dit « Serigeau Nord » :

#### Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

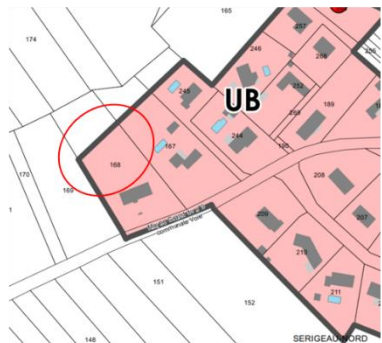
Extrait OCS Régional (territoires agricoles)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



Extrait zonage PLU = zone UB



### 3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de ESPIET est composée de plusieurs entités bâties anciennes dont le développement s'est souvent effectué de façon linéaire ou par mitage dans les zones agricoles. Le PLU a identifié des « *périmètres agglomérés* » en fonction des critères du SCoT.

Le PLU a réalisé le calcul de sa consommation d'espaces NAF sur la période 2010-2021 et affiche une consommation des espaces NAF de 2,72 Ha.

Cependant, la centrale photovoltaïque a également été consommatrice d'espaces NAF : les terrains apparaissent en NAF dans l'OCS Régional (pour rappel, les carrières ne sont pas considérées comme des espaces artificialisés) et leur transformation en 2021 a entraîné une consommation d'espaces NAF qu'il convient de comptabiliser sur la période 2011-2021.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "*la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire du PLU. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La renaturation, ou « *transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers* » peut être compatibilisée en déduction de cette consommation.

Le SCoT s'appuie sur les **données de l'OCS Régional**, qui a identifié **les surfaces consommées entre 2011 et 2021 ; ces surfaces sont estimées à 2 Ha** pour la commune de d'ESPIET, auxquels il **convient d'ajouter les 5,51 hectares** de la centrale photovoltaïque.

Les données du CEREMA (basées sur les fichiers fonciers - MAJIC) indique une consommation d'ENAF de 2,6 Ha entre 2011 et 2022 ; la différence entre ces deux données ne peut pas s'observer de façon cartographique puisque le CEREMA ne fournit pas de visuel cartographique. De plus, les fichiers fonciers reposent sur une base de données qui est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière, ce qui peut vite créer des écarts avec la donnée issue de l'observation de l'occupation des sols.

**Le SCoT estime donc à 7,51 hectares la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021.**

Le PLU évalue à 1,36 Ha la consommation d'espaces NAF pour les besoins en logements sur la décennie à venir, puisque la majorité du projet d'accueil s'opère sur des zones U déjà considérées comme urbanisées.

Le rapport de présentation du PLU a cartographié les terrains qui impacteront des espaces agricoles ou de forêts et milieux semi-ouverts ; **le projet de PLU pourrait ainsi consommer d'ici 2034 (donc au-delà de la période 2021-2031) environ 3 hectares** répartis sur les zones 1AUa (phase 1 et 2), la zone 1AUh, les terrains nouvellement classés en zone UB ainsi que le lotissement à l'entrée de Gombaud démarré en 2022.

La zone 2AU n'est pas prise en compte car soumise à révision.

**Le projet de PLU réduira d'au moins 50% sa consommation globale d'espaces NAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.**

Au regard des données fournies, les densités minimales imposées par le SCoT (12 logements/ha en périmètre aggloméré et 10 logements/ha en extension) doivent être respectées pour la production des logements en extension, notamment en inscrivant la densité minimale attendue au sein des OAP et du règlement écrit.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (correspondant aux zones 1AU dans ce PLU).

Le PLU offre un potentiel d'environ 40 logements dans les zones U définies dans le PLU soit 80% de la production. **Ce qui est compatible avec les projections du DOO en termes de production et de répartition des logements.**

La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé diminue de 60%, en passant de 7,51 ha (période 2011-2021) à 3 ha (période 2021-2031). En cela, le document d'urbanisme respecte les prescriptions du SCoT visant à une réduction de la consommation foncière et atteint, les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (-50%).

Néanmoins, concernant l'habitat, le PLU a réalisé un calcul exhaustif et indique que la consommation a été de 2,72 Ha entre 2010 et 2021, on peut alors constater que le projet de PLU ne vise pas à réduire cette consommation pour l'habitat. **Bien que la réduction globale (toutes activités confondues) de la consommation des espaces NAF soit actée, un effort supplémentaire sur la consommation liée à l'habitat aurait été appréciable.**

### 3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le SCoT demande au PLU de prévoir un développement urbain favorisant une mixité des fonctions. Les OAP présentes dans le PLU portent essentiellement sur de l'habitat mais le règlement des zones U autorise d'autres destinations de constructions.

Les OAP auraient pu afficher la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif, maisons accolées ou maisons individuelles) selon l'environnement du secteur de projet dans le tissu urbain, en incitant une production de logements locatifs (sociaux ou non), permettant le renouvellement des habitants et leur facilitant le parcours résidentiel.

Le SCoT demande aux OAP du PLU de prévoir des dispositions favorisant le traitement qualitatif de l'espace public et l'organisation de liaisons piétonnes. L'ensemble des OAP intègrent des dispositions dédiées aux mobilités douces au sein de l'opération. Le traitement qualitatif des espaces publics est envisagé notamment avec la création d'espaces paysagers au sein des OAP, soit au cœur de l'opération, soit en lisières.

### 3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

La Commune de ESPIET est traversée par plusieurs axes routiers de différentes dimensions qui desservent convenablement le territoire.



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.

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.**

La commune ne dispose pas de gare en service. En revanche, la commune se situe à mi-chemin entre la gare de Bordeaux et la gare de Libourne. Ces gares sont notamment accessibles par un réseau de bus : celui de la CALI et celui du Département « TransGironde ».

#### 4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre du SCoT, il était demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. Le PETR a lancé l'élaboration d'un schéma d'attractivité territoriale qui a permis aux EPCI d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire. Toute implantation nouvelle doit être prévue dans le DOO du SCoT et en concordance avec le schéma stratégique de développement économique de la CALI.

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, le projet de PLU prévoit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

#### Conclusion :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET projette un accueil démographique modéré, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche du centre-bourg ; il propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente et prévoit un phasage des opérations d'ensemble pour tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau.

En conséquence, les membres du bureau syndical notent que le projet de PLU tel qu'il est à ce jour, est **COMPATIBLE** avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 11 avril 2024 à 17h30

**Date de convocation :** le 4 avril 2024

**Secrétaire de séance :** Jacques LEGRAND

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice :** 13

**Nombre de membres présents votants :** 7

**Mesdames :** Fabienne KRIER, Liliane POIVERT

**Messieurs :** Philippe BUISSON, Sébastien LABORDE, Jacques LEGRAND, Jacques BREILLAT, Marc SAHRAOUI

### **Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ESPIET**

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience ;

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 29 septembre 2022, approuvant l'évaluation à 6 ans et décidant de la mise en révision du SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.161-3 et suivants ;

Vu le dossier de révision du PLU de la commune de ESPIET enregistré le 08/02/2024 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET projette un accueil démographique modéré, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche du centre-bourg ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de ESPIET propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente, notamment en réduisant fortement les surfaces des zones à urbaniser ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET prévoit un phasage des opérations d'ensemble pour tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau au regard du projet d'accueil démographique ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

**Le Bureau Syndical constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET est compatible avec le SCoT.**

**En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de ESPIET.**

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,  
Le 11/04/2024

**Le secrétaire de séance,  
Jacques LEGRAND**

**Le Président,  
Jacques BREILLAT**





**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune d'Espiet (33) porté par la  
communauté d'agglomération du Libournais**

n°MRAe 2024ANA30

Dossier PP-2024-15432

**Porteur du Plan :** Communauté d'agglomération du Libournais  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 8 février 2024  
**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 15 mars 2024

## Préambule

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

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

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 mai 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.*

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

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Espiet (33), porté par la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

### A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune d'Espiet compte 780 habitants (INSEE 2020) répartis sur un territoire de 679 hectares. Elle est située dans l'Entre-Deux-Mers, à une trentaine de kilomètres à l'est de Bordeaux, et à quinze kilomètres au sud de Libourne. Elle dispose d'un PLU approuvé le 8 novembre 2010 dont la révision a été engagée le 22 mai 2018.

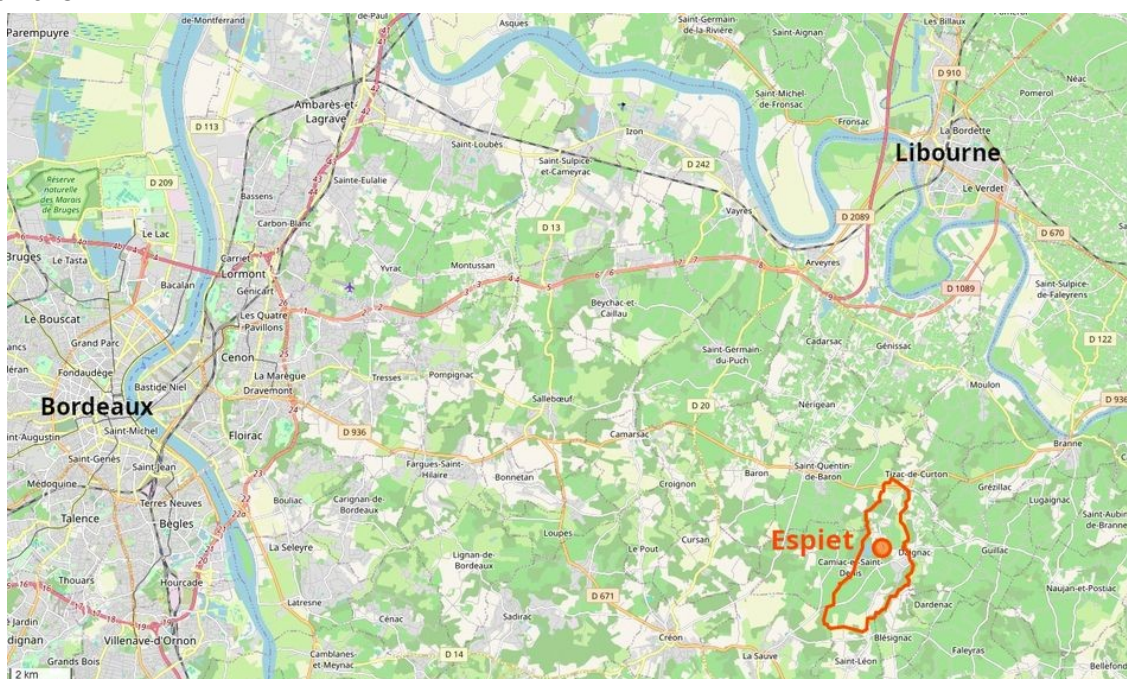


Figure 1: Localisation de la commune d'Espiet (Source : OpenStreetMap)

Espiet appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) qui regroupe 45 communes et 92 148 habitants (INSEE 2020). L'intercommunalité a lancé, le 23 septembre 2021, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HD). Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais, approuvé le 6 octobre 2016, s'étend sur le périmètre de la CALI et sur celui des communautés de communes du Canton de Fronsac, de Castillon-Pujols, du Grand Saint-Emilionnais, et du Pays Foyen, soit 136 communes. Le SCoT identifie une armature territoriale composée de quatre niveaux complémentaires de centralités<sup>1</sup>, la commune d'Espiet étant repérée comme une commune rurale non polarisante du bassin de proximité du Grand Libourne.

En termes de développement, la commune d'Espiet est liée au bassin de vie de Libourne et à sa périphérie. Elle se caractérise par son appartenance à un territoire rural, délimité à l'est et à l'ouest par les vallées boisées des ruisseaux du *Canaudonne* et de *Camiac*. Ces affluents de la Dordogne entaillent le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers, sous forme d'un paysage ondulé, dominé par la viticulture.

La commune n'étant concernée par aucun site Natura 2000, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une décision de non soumission à évaluation environnementale par la MRAe en date du 22 septembre 2021<sup>2</sup>.

- 1 La centralité principale du pôle urbain de Libourne, huit centralités d'équilibres, treize centralités relais et les autres communes appartenant à l'un des cinq bassins de proximité (Grand Libourne, Coutras/nord libournais, pays Foyen, Castillonais et Saint-Médard/Saint-Seurin)
- 2 Décision 2021DKNA227 du 22 septembre 2021 consultable à l'adresse suivante :

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a cependant modifié les modalités relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Les procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU en cours sont soumises à l'application immédiate de ce décret, même lorsque la procédure, et c'est le cas de la révision du PLU d'Espiet, avait été dispensée d'évaluation environnementale avant l'entrée en vigueur du décret. Compte tenu des dispositions du décret, la révision du PLU d'Espiet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

## B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier de révision analyse le lien de compatibilité du PLU d'Espiet avec le SCoT du Grand Libournais et avec le programme local de l'habitat (PLH) de la CALI, adopté le 17 octobre 2019. Selon les thématiques abordées, ce dossier fait également référence aux dispositions figurant dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde, le SAGE Dordogne-Atlantique étant en cours d'élaboration.

Pour les communes hors centralités telles qu'Espiet, le SCoT fixe un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 0,92 %, soit + 97 habitants pour la commune d'Espiet sur la période 2022-2034.

Concernant le développement urbain, le SCoT prévoit de produire 50 % maximum des logements en extension de l'urbanisation, avec une densité minimale de 10 logements à l'hectare, et 50 % au sein du périmètre aggloméré, avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

Le PLU doit également être compatible avec le PLH de la CALI, qui fixe pour Espiet un objectif de production de cinq logements neufs par an pour la période 2018-2023, soit l'équivalent de 60 logements neufs en douze ans.

Concernant la ressource en eau, le Grand Libournais est majoritairement situé, d'après le SAGE « Nappes profondes de la Gironde », dans une unité de gestion déficitaire pour l'eau potable. Les mesures de gestion du SAGE imposent aux syndicats de gestion une réduction impérative des prélèvements au sein de la nappe de l'éocène. Les collectivités souhaitant accueillir de nouveaux habitants doivent s'engager à rechercher des solutions de substitution en dehors des nappes déficitaires ou, à défaut, à réduire les pertes et résorber les fuites dans leur réseau.

Dans les zones amenées à connaître une insuffisance de la ressource, les documents d'urbanisme locaux doivent limiter leur horizon de développement à une dizaine d'années au maximum, afin d'assurer la mise en place de ressources de substitution.

## C. Principaux enjeux

Le territoire d'Espiet se caractérise par les enjeux majeurs suivants :

- Une ressource en eau potable insuffisante pour satisfaire les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Une forte vulnérabilité au risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines, aujourd'hui abandonnées, mais disséminées sur l'ensemble de la commune ;
- La gestion des franges urbaines et des nuisances potentielles à l'interface entre zones urbaines et agricoles, le développement de l'urbanisation s'étant opéré au contact des parcelles viticoles.

## D. Description du projet communal

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 100 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034, par la création de 55 nouveaux logements, soit une moyenne de quatre à cinq logements par an, en accord avec les dispositions maximales du SCoT et du PLH<sup>3</sup>. La construction de neuf logements supplémentaires est envisagée à plus long terme, au sein d'une zone 2AU d'urbanisation future.

La production de logements est principalement programmée au sein des zones urbanisées existantes du bourg récent et des hameaux de Gombaud, Merlet et de Sérigeau (40 logements sur 4,17 hectares soit environ 10 logements par hectare) et par le remplissage des « dents creuses ».

<sup>3</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2021\\_11415\\_r\\_plu\\_espiet\\_33\\_vmee2\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2021_11415_r_plu_espiet_33_vmee2_signe.pdf)

Pour rappel, le SCOT fixe une croissance démographique maximale de 0.92% par an, soit +100 habitants, la durée du PLU est prévue pour 12 ans. Le PLH permet la création de maximum 60 logements à Espiet sur 12 ans.

Le projet de révision du PLU ouvre à l'urbanisation quatre zones, localisées au sein du bourg et du hameau de Gombaudo, le PADD souhaitant conforter ces secteurs déjà urbanisés pour compenser l'absence de centralité urbaine clairement identifiée sur la commune :

- Deux zones à urbaniser 1AUa1 (0,40 ha) et 1AUa2 (0,56 ha) sont localisées au sein du secteur de Geynotte, offrant un potentiel de construction de 15 logements (densité 16 logements/ha) ;
- Une zone à urbaniser 1AUh (0,77 ha) est identifiée à Gombaudo pour la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées<sup>4</sup> (10 logements) ;

Le PLU n'identifie qu'un seul bâtiment susceptible de changer de destination.

Une zone d'urbanisation future 2AU (0,83 ha) constitue une réserve foncière au nord de Gombaudo, et permet la production de neuf logements (densité 11 logements/ha).

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

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation comprend quatre tomes : le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont regroupés dans le tome 1, la justification des choix est exposée dans le tome 2, les incidences de la révision du PLU, les mesures d'évitement – réduction – compensation (ERC) et les indicateurs de suivi du PLU figurent dans le tome 3, le résumé non technique constitue le tome 4.

Sur la forme, le dossier répond aux exigences des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3).

La MRAe relève avec intérêt la qualité de la mise en page du rapport, la présence de synthèses thématiques ainsi que de nombreuses illustrations et cartes qui facilitent l'appréhension du dossier. La formulation claire et synthétique des enjeux, notamment en préambule du tome relatif à la justification des choix, favorise l'expression d'un projet de développement communal établi en fonction des spécificités du territoire.

### B. Qualité de l'évaluation environnementale

#### 1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le rapport expose les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, paysage, risques) et présente les évolutions de l'occupation humaine (démographie, activités économiques, urbanisation). Il recense les différentes formes urbaines présentes sur le territoire, en analysant le modèle de développement de ces sites, ainsi que les densités en vigueur (entre cinq et sept logements par hectare). Le bourg ancien se compose de deux habitations, de l'église et de son cimetière. Éloigné des voies de circulation principales, il se trouve à l'écart des secteurs d'urbanisation de la commune. Un bourg récent s'est développé au carrefour de la route départementale (RD) 238 avec la voie de Gueynotte ; il abrite la mairie et les équipements de la commune (école, stade, poste). La faible vacance communale<sup>5</sup> n'offre pas de réelle possibilité de remise sur le marché de logements inoccupés selon le dossier.

Sur les différentes thématiques, le dossier s'appuie sur les documents de rang supérieur ou des documents de référence pertinents pour établir le portrait du territoire :

- le SDAGE Adour-Garonne pour les données sur l'état qualitatif et quantitatif relatif aux enjeux en matière de gestion de l'eau. La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif, le traitement des eaux usées étant assuré par des dispositifs autonomes, dont le taux de conformité s'élève à environ 80 % en 2019 ;
- les zonages réglementaires en vigueur, le territoire d'Espiet étant classé en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- le SAGE « Nappes profondes de Gironde » s'agissant de la ressource en eau potable. Les quatre forages alimentant le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de la région d'Arveyres captent les eaux brutes de l'éocène ;

4 PADD p.11 : La collectivité souhaite accompagner dans le règlement du PLU un projet de résidence pour personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac.

5 Entre 2014 et 2020, la vacance a presque diminué de moitié, elle représente 3 % du parc immobilier (soit 10 logements) en 2020, alors qu'elle s'élevait à 6,1 % en 2014 (soit 18 logements).



- la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et celle du SCoT du Grand Limousin, déclinées à l'échelle communale pour identifier de manière plus fine les continuités écologiques et les enjeux de biodiversité ;
- le plan de prévention des risques naturels « Mouvements de terrain » (PPRmt), approuvé le 10 août 2020, le territoire d'Espiet étant confronté à l'aléa « affaissements et effondrements (cavités souterraine hors mines), éboulements ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain » ;
- des études d'amélioration des connaissances engagées par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR), relatives notamment à la problématique de ruissellement des eaux qui peuvent générer des phénomènes de débordement de cours d'eau ou de fossés, et d'accumulation d'eau dans des vallées sèches.

En matière de risque inondation, la commune d'Espiet n'est concernée par aucun plan de prévention du risque inondation. Elle fait l'objet du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Dordogne, labellisé le 11 juin 2014. Selon le rapport, deux secteurs sont sujets aux inondations par débordement ponctuel des ruisseaux du *Canaudonne* à « Lestrille », et du *Trousse-Paille* au lieu-dit « Côte de Brisson – Petit moulin ».

Concernant la ressource en eau potable, les volumes prélevés s'élèvent à 2 172 812 m<sup>3</sup> en 2020 pour des volumes autorisés fixés à 1 920 000 m<sup>3</sup> par an. Les volumes produits (livrés par le SIAEPA) ont été en 2020 de 2 164 232 m<sup>3</sup>. Le rapport souligne que l'absence de capacité résiduelle en matière de production d'eau potable à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres constitue un facteur d'autant plus limitant, dans le cadre du développement communal, que ces prélèvements s'effectuent dans l'éocène, nappe déficitaire selon le SAGE « Nappes profondes de Gironde ».

L'agence régionale de santé précise que l'arrêté du 26 décembre 2022 révisé l'autorisation globale de prélèvement des ouvrages du SIAEPA de la région d'Arveyres, en portant à 2 060 000 m<sup>3</sup> le total des volumes annuels autorisés. En l'état actuel, le SIAEPA 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.

Le rapport n'évalue pas si les capacités actuelles de production du territoire seront les mêmes au cours des prochaines années, dans un contexte de forte pression sur la ressource en eau, également accrue par le changement climatique.

## 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Selon le rapport, la commune a connu une augmentation de population de 76 habitants entre 2008 et 2018. Le rapport de présentation expose trois scénarios de développement envisagés par la collectivité à l'horizon 2034 :

- un scénario s'appuyant sur une hypothèse de croissance démographique inférieure, selon le dossier, à celle de ces dernières années, se traduisant par l'accueil d'environ 70 habitants et par la production de 30 nouveaux logements ;
- un scénario modéré s'appuyant sur l'accueil d'environ 90 nouveaux habitants et la réalisation de 40 nouveaux logements ;
- un scénario s'appuyant sur une évolution démographique soutenue (150 nouveaux habitants et la réalisation de 60 logements nouveaux) compatible, selon le dossier, avec le PLH de la CALI.

Le rapport propose une analyse comparative qui porte notamment sur la traduction des différents scénarios en termes de secteurs préférentiels pour l'accueil des nouvelles populations.

Le scénario retenu (accueil de 100 nouveaux habitants) représente un taux de croissance annuel de 0,92 %, taux maximum fixé par le SCoT. Les données les plus récentes (INSEE 2020) font état d'une évolution de la population de +0,6 % par an entre 2014 et 2020.

**La MRAe recommande de prendre en compte les évolutions démographiques récentes pour définir le projet communal, en considérant les objectifs fixés par le SCoT comme des perspectives de développement maximales.**

Le dossier distingue le nombre de logements permettant l'accueil des nouvelles populations et le nombre de logements (16 logements) nécessaires au maintien de la population déjà installée (calcul du point mort<sup>6</sup>).

Le rapport identifie au sein des zones urbaines 4,17 hectares susceptibles d'être urbanisés permettant la production potentielle de 40 logements. La majorité de ces logements (38 logements) sont localisés sur des parcelles en zone urbaine UB, avec un objectif de densité de l'ordre neuf logements par hectare, inférieures aux objectifs de densité fixés par le SCoT en secteur urbanisé (12 logements/ha). L'objectif du potentiel de densification n'est pas justifié.

Le rapport présente une cartographie globale des espaces libres au sein du PLU mais ne détaille pas les capacités de densification des différents secteurs urbanisés de la commune. Aucune analyse des enveloppes urbaines existantes, parcelle par parcelle, ne permet de mettre en évidence les gisements fonciers potentiels constructibles en densification (dents creuses, division parcellaire) et les terrains non mobilisables (rétention foncière ou sensibilités environnementales).

**La MRAe recommande de présenter la méthode définissant l'enveloppe urbaine pour permettre d'identifier les zones densifiables sans consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier, et d'exposer les raisons qui ont conduit à écarter certaines parcelles. Elle recommande également de fixer un objectif de densité plus ambitieux, à minima de 12 logements à l'hectare, pour répondre aux préconisations du SCoT du Grand Libournais.** Cette démarche est indispensable pour déterminer les réels besoins supplémentaires de zones à urbaniser en extension, en cohérence avec le projet de PLU et les objectifs de modération de la consommation d'espaces.

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

La méthode d'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et les mesures ERC mises en œuvre sont exposées de manière claire et pédagogique.

Une démarche ERC a tout d'abord été engagée de façon transversale à l'échelle du PLU. Elle a privilégié l'évitement des périmètres d'inventaire et de protection (ZNIEFF, site de compensation), des éléments de la trame verte et bleue, des secteurs d'aléa figurant au PPRmt, des enveloppes du chemin de l'eau modélisées par EPIDOR et des secteurs ne disposant pas d'une défense incendie suffisante.

Les données bibliographiques ont permis d'identifier les enjeux potentiels faune/flore. Sur la zone à urbaniser à court terme 1AU et à la zone à urbaniser à long terme 2AU, un inventaire naturaliste réalisé en septembre 2021 a confirmé ces enjeux en révélant la présence d'un cortège floristique typique des prairies sèches, présentant un peuplement abondant d'origan, principale plante hôte de l'Azuré du serpolet. Cette espèce protégée de lépidoptère a déjà été contactée sur la commune ; elle est décrite par le rapport comme régulière sur le secteur. Cet habitat naturel est considéré comme remarquable, d'intérêt communautaire (habitat de pelouses calcicoles mésophiles inscrit à l'annexe II de la Directive Habitat – Faune – Flore), présentant un bon état de conservation sur le secteur 2AU, et un mauvais état de conservation sur le zonage 1AU. Aucune zone humide n'a été identifiée au regard de critères pédologiques et de végétation.

Le dossier met en avant le caractère itératif de la démarche d'évaluation, soulignant que les contours du zonage 1AU ont été adaptés en deux secteurs 1AUa et 1AUB reliés par une voie de desserte afin de préserver l'intégralité d'un réservoir de biodiversité et la majorité des habitats favorables à la reproduction de l'Azuré du serpolet (3 022 m<sup>2</sup> classés en zone naturelle protégée Npr).

Par ailleurs, 1 705 m<sup>2</sup> de peuplement d'origan, habitat de reproduction de l'Azuré du Serpolet seront impactés par le projet. Le rapport évalue par conséquent un besoin de compensation de l'ordre de 3 410 m<sup>2</sup>, selon un ratio de compensation surfacique 2/1.

Le rapport justifie que le secteur à origan n'a pas pu être évité dans son intégralité en l'absence de solution alternative sur la commune offrant la possibilité d'un développement urbain à proximité des équipements, notamment de l'école, et d'un arrêt de bus, dans la perspective de matérialiser une centralité urbaine plus forte au sein du territoire d'Espiet. Cette affirmation ne s'appuie cependant sur aucune justification cartographique permettant de confirmer l'absence d'alternative sur le secteur du bourg.

6 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population déjà présente sur le territoire en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

La MRAe recommande de justifier, sur la base de cartographies, l'absence de sites alternatifs pour la zone à urbaniser, ou l'emplacement de la voie de desserte, au regard d'une comparaison des sensibilités environnementales de ces sites. Il convient de privilégier l'évitement et la réduction des effets sur l'environnement, toute démarche de compensation devant résulter de l'impossibilité avérée d'éviter les incidences.

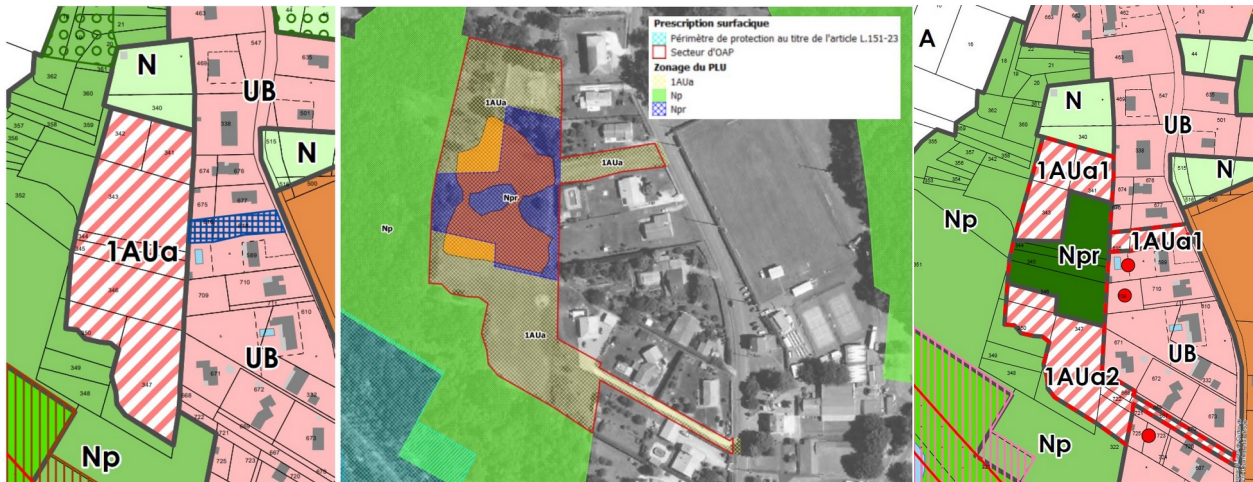


Figure 2: Séquence ERC conduite sur la zone 1AU. A gauche, zonage initial (juillet 2021) - Au centre, zone propice à la reproduction de l'Azuré du serpolet en orange - A droite, zonage proposé au PLU (source : rapport - tome 3, p.55)

La démarche ERC mise en œuvre à l'échelle de la zone 2AU ne propose qu'un évitement partiel du peuplement d'origan. Le dossier préconise de poursuivre ultérieurement la démarche d'évaluation environnementale sur le site en privilégiant un évitement plus important, lors de son ouverture à l'urbanisation. La démarche d'évitement ne doit pas être différée au stade du projet d'extension urbaine mais doit être menée dès le stade de la planification (PLU). Le rapport précise en outre que le secteur 2AU ne dispose pas d'une défense incendie suffisante ni de canalisations d'adduction d'eau potable autorisant son raccordement au réseau.

**Pour cette zone 2AU la MRAe demande d'éviter l'habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet, et recommande de réinterroger la création d'une réserve foncière sur un site ne disposant pas des conditions suffisantes en matière de défense incendie et de réseau d'alimentation en d'eau potable.**

#### 4. Le suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs permettant d'assurer un suivi de l'évolution des impacts de la mise en œuvre du PLU sur le territoire, en précisant utilement les sources de données utilisées, les valeurs de référence, les objectifs poursuivis et les fréquences de suivi.

### III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

#### A. Consommation d'espace

Le tome 1 du rapport de présentation propose une analyse<sup>7</sup> qui indique une consommation d'espaces à 2,72 hectares entre 2010 et 2021 (soit 12 années), dont 2,06 hectares de terres agricoles. Au sein du tome 2 du rapport de présentation (p.21), la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers est estimée à 4,91 hectares au cours des dix dernières années.

**La MRAe recommande de confirmer la consommation d'espaces constatées au cours des années passées et de corriger en conséquence les informations du rapport de présentation.**

Selon le dossier, la révision du PLU induit une consommation d'espace de l'ordre de 2,56 hectares au cours des douze prochaines années. Le calcul des espaces naturel, agricole et forestier consommée doit être revu une fois la méthode définissant l'enveloppe urbaine précisée.

**La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe comme objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier. La MRAe attend en conséquence un réexamen des besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire la prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional attendu et, à plus long terme, avec la perspective nationale du zéro artificialisation nette (ZAN).**

Le rapport ne justifie pas le besoin de doter la commune d'une réserve foncière (zone à urbaniser 2AU) alors que la production de 55 nouveaux logements répond au scénario de développement choisi. Aucun scénario alternatif ne semble par ailleurs avoir été étudié pour retenir le secteur de localisation de la zone 2AU.

**La MRAe recommande de justifier le besoin de doter la commune d'une réserve foncière dans le cadre de la révision du PLU plutôt que d'intégrer cette réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI.**

#### B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

La révision du PLU s'est accompagnée d'une traduction réglementaire des mesures d'évitement et de réduction des incidences sur les périmètres d'inventaire et de protection :

- des zonages naturels et agricoles protégés (Np et Ap) sont délimités au niveau des continuités de la trame verte et des zones à dominantes humides de la trame bleue. Ces zonages couvrent 227,5 hectares, soit le tiers de la superficie communale, et disposent d'un règlement qui interdit les nouvelles constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements ;
- les entités boisées participant au fonctionnement écologique du territoire, notamment les boisements (hors peupleraies) des vallées du *Canaudonne* et du *Camiac*, assurant aussi un rôle de régulation des phénomènes de ruissellement, sont identifiés en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les continuités boisées concourant à la circulation des espèces sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont mises en place ponctuellement au niveau d'habitats d'espèces, tels que des arbres isolés repérés comme site de nidification de l'Elanion blanc ;
- un recul de constructibilité de vingt mètres minimum depuis les berges des cours d'eau et des ruisseaux est instauré dans le règlement écrit ;
- les mesures compensatoires mises en place dans le cadre d'un projet exogène au territoire, et portant sur le site du lac d'Espiet, font l'objet d'une inscription dans le PLU, la vocation compensatoire de ce secteur se traduisant par une protection du site au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La CALI planifie de façon globale le principe de compensation, par anticipation des incidences résiduelles induites par ses choix d'urbanisation, pour rompre, selon le dossier, avec la mise en œuvre d'une compensation projet par projet.

<sup>7</sup> Rapport de présentation, tome 1, p.60



Elle propose de garantir l'application d'éventuelles mesures compensatoires liées à la mise en œuvre du PLU, en identifiant au sein du règlement graphique un site favorable à la compensation. Le site retenu s'étend sur 11 670 m<sup>2</sup> sur le secteur agricole protégé Ap de Cournelon. Ces parcelles sont en cours d'enrichissement, ce qui pourrait induire à terme la fermeture de milieux contribuant à la reproduction avérée de l'Azuré du serpolet. Cette démarche consistant à identifier et à protéger au sein du PLU des parcelles dont l'optimum écologique peut être renforcé dans le cadre d'une gestion conservatoire, ou de mesures compensatoires, s'avère par conséquent pertinente.

Le corridor boisé situé entre les vallées du *Canaudonne* et du *Camia* a la particularité d'évoluer dans un contexte urbain, au sein duquel les noyaux boisés jouent le rôle de « pas japonais » pour assurer une forme de continuité écologique. Le PLU classe ce corridor en zone naturelle N, afin de permettre l'évolution des constructions existantes en secteur urbanisé. Les boisements sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le bâti agricole du secteur de Ribeyreau étant couvert d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'en préserver le boisement, qui constitue le plus vaste des « pas japonais ».

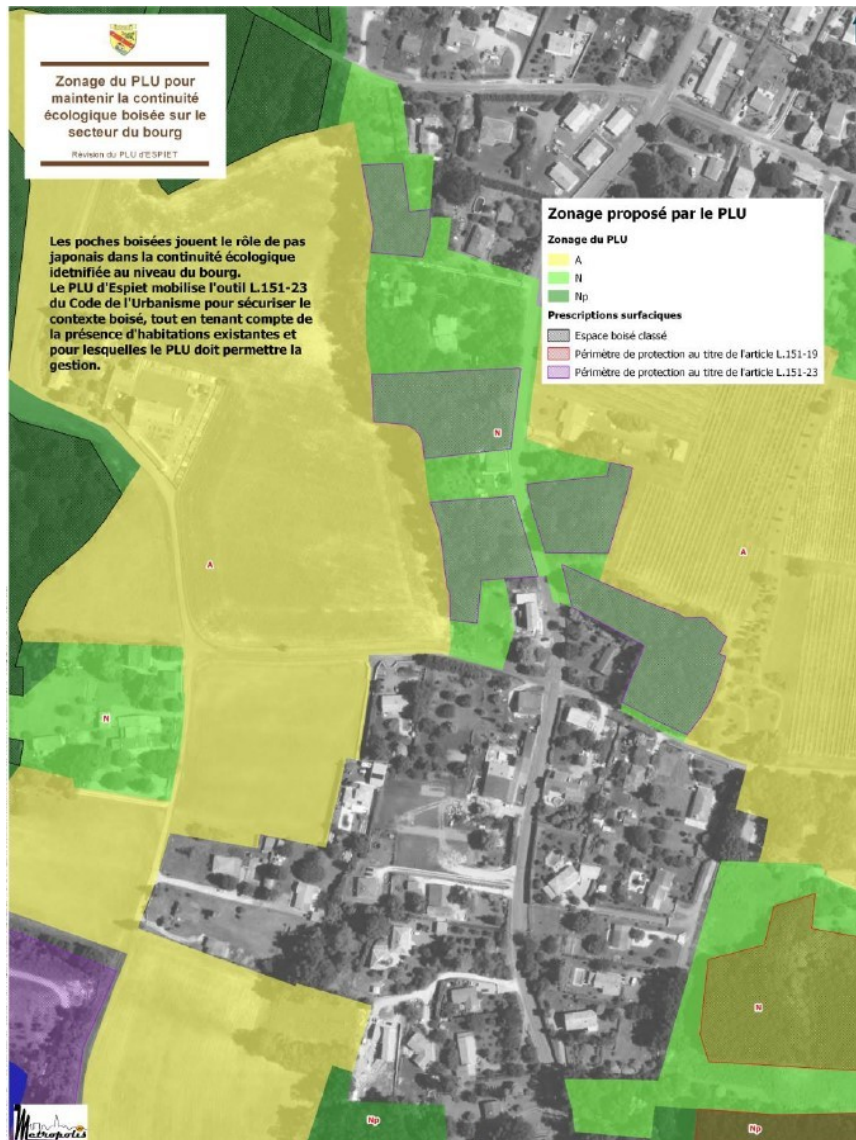


Figure 3: Préservation des continuités boisées sur le secteur de Ribeyreau  
(source : rapport de présentation - tome 3, p.27)

## C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

### 1. Assainissement des eaux usées

La commune d'Espiet dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et d'un zonage d'assainissement référençant les types de filières à envisager. Afin d'améliorer le taux de conformité des dispositifs d'assainissement autonomes existants, le règlement du PLU introduit une disposition qui 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* ».

### 2. Eau potable

Le rapport évalue l'augmentation des besoins en eau potable correspondant à l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires à environ 15 m<sup>3</sup>/jour à l'horizon 2034.

Pour faire face à ces besoins supplémentaires, dans un contexte de volumes prélevés déjà supérieurs aux volumes autorisés, le rapport détaille les différentes actions engagées par le syndicat pour réduire la pression sur la ressource en eau potable : recherche et réparation de fuites, travaux de renouvellement du réseau de distribution d'eau potable<sup>8</sup> par le SIAEPA de la région d'Arveyres. La MRAe relève que ces actions ne concernent pas le territoire d'Espiet. Des actions de sensibilisation sont également engagées, en s'appuyant sur des projets d'utilisation de ressources de substitution tels que le développement de systèmes de récupération des eaux de pluie.

Le rapport fait état d'une démarche consistant à rechercher une ressource de substitution locale, à capacité limitée, dans les alluvions de la Dordogne, dont la mise en œuvre est programmée en 2022, la faisabilité technique et économique de cet équipement étant à l'étude au moment de la rédaction du dossier de révision du PLU.

La révision du PLU propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropiques sur l'hydrosystème :

- un développement organisé autour des zones urbaines actuelles permettant d'optimiser les réseaux de distribution existants ;
- un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa, le secteur 1AUa1 étant constructible dès l'approbation du PLU, alors que l'ouverture du secteur 1AUa2 n'est possible que lorsque la zone 1AUa1 sera remplie ;
- une mesure réglementaire privilégiant un usage économe de la ressource en eau potable : le règlement de la zone AU impose l'implantation de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, à enterrer sur la parcelle ou intégrer à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage ;

**La MRAe recommande de démontrer que les économies de consommation d'eau potable, conjuguées aux volumes des nouveaux prélèvements, sont suffisants pour faire face aux besoins issus du projet communal.**

Le déficit que connaît la commune d'Espiet pour son alimentation en eau potable est une problématique à appréhender à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres, mais aussi à celle des autres syndicats confrontés à une insuffisance de la ressource.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une évaluation des besoins induits par les opportunités de développement des documents d'urbanisme des autres communes du syndicat, et de confronter leurs capacités d'approvisionnement en eau potable au regard des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat.**

**En attendant ces garanties, la MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs au respect de la limite des autorisations de prélèvement délivrées par le syndicat, ainsi qu'à la mise en œuvre effective de solutions de substitution et de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable.**

8 Rapport de présentation, tome 3, p.35

## D. Prise en compte des risques et des nuisances

Pour limiter les incidences liées à l'imperméabilisation des terrains induite par la révision du PLU, notamment les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales, les contours du projet de zonage ont été adaptés à la cartographie des chemins de l'eau établie par EPIDOR. Aucune zone à urbaniser n'a ainsi été définie dans l'enveloppe du chemin de l'eau, ces emprises étant protégées par un zonage agricole A ou naturel N voire agricole ou naturel protégés Ap et Np selon les secteurs.

La MRAe relève néanmoins que le règlement des zones urbaines (UA et UB) et des zones à urbaniser du PLU fixe une proportion d'espaces non bâtis de 30 %, dont 50 % d'espace en pleine terre, ce qui porte à 15 % la proportion d'espace en pleine terre minimale par unité foncière.

**La MRAe recommande de justifier que les proportions d'espaces non bâtis et d'espaces en pleine terre fixées dans le règlement sont adaptées au regard des objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols.**

La révision du PLU renforce la prise en compte du phénomène retrait-gonflement en rappelant, en préambule du règlement de chaque zone et dans les OAP, que des précautions d'ordre constructif sont à prendre en compte pour limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa. Une annexe spécifique du PLU liste les dispositions constructives à privilégier. Il convient de faire figurer ces précautions également dans le règlement de la zone AU.

La révision du PLU prend en compte le risque lié aux mouvements de terrain en écartant tout développement au sein de zones à urbaniser sur les secteurs couverts par l'emprise du PPRmt, dont le périmètre a été reporté sur le règlement graphique pour favoriser l'identification des différentes zones du PPRmt.

Le développement de zones urbanisées au contact de secteurs viticoles pose le sujet de risque et de nuisance liés aux traitements phytosanitaires. Pour limiter ces incidences, et prévenir les conflits d'usage potentiels entre urbanisation et espaces agricoles, le règlement de la zone AU impose un recul minimum de dix mètres des constructions par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et les parcelles cultivées.

## E. Mise en œuvre de la transition énergétique et développement des énergies renouvelables

Le PLU ne définit pas d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable au-delà du parc photovoltaïque déjà existant sur le secteur de Chauveau.

Les installations d'énergie renouvelables sont autorisées dans les zones à vocation d'habitat à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment. Le règlement du PLU ne comporte aucune disposition relative à l'utilisation de matériaux à haute performance environnementale ou au développement de dispositifs d'énergie renouvelable, notamment dans les zones à vocation d'équipement ou d'activités.

**La révision du PLU pourrait définir des zones d'accueil des énergies renouvelables en privilégiant les sites anthropisés, et fixer dans le règlement écrit les conditions d'accueil des installations d'énergie renouvelable, en tenant compte du décret du 29 décembre 2023<sup>9</sup>.**

<sup>9</sup> Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

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

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet, porté par la communauté d'agglomération du Libournais, vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. En cohérence avec le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la CALI, le PLU prévoit l'accueil de cent habitants supplémentaires, la construction de 55 logements et la mobilisation de 2,56 hectares en extension selon le dossier.

Le dossier ne permet pas de s'assurer de l'atteinte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en matière de réduction de la consommation d'espaces NAF. Pour définir le projet communal, la CALI s'appuie sur le scénario démographique figurant dans le SCoT, plus élevé que les tendances récentes à l'œuvre sur Espiet. Les objectifs de densité se révèlent faibles par rapport aux orientations du SCoT.

Le projet communal impacte des secteurs d'habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet sans démontrer l'absence d'impossibilité d'évitement des incidences. La démarche d'évitement et de réduction des incidences doit être poursuivie jusqu'à son terme, pour privilégier l'évitement des secteurs à enjeux dans le cadre de la révision du document d'urbanisme au lieu de prévoir de la compensation.

Des garanties doivent être apportées quant à la faisabilité du projet communal au regard de la capacité d'alimentation en eau potable du territoire, le déficit récurrent en matière de production d'eau potable à l'échelle du syndicat de la région d'Arveyres constituant un facteur limitant.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 7 mai 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

**Signé**

Jérôme Wabinski

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESPIET

### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET REVISION DU PLU

INSTITUTION	Observations/Demandes jointes	Réponses du Comité de Pilotage	Document à modifier
1- CDPENAF	<p><b>SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION</b></p> <p>La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libournais pour émettre un avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet, en précisant que la procédure a pour motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la mise en conformité avec la loi ALUR ;</li> <li>de respecter les équilibres de développement territoriaux définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT;</li> <li>et de rectifier des anomalies sur le plan de zonage du PLU approuvé.</li> </ul> <p>Considérant que le territoire est compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L151-12.</p> <p>En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, <i>le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</i></p> <p><i>1° Des constructions ;</i></p> <p><i>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</i></p> <p><i>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</i></p>		

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

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 :
- ✓ Le premier est lié au parc photovoltaïque d'Espiet, aujourd'hui construit (secteur Npv) ;
- ✓ 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 artisanale (entrepôt), en secteur Nx, et situé en face du parc photovoltaïque.

➔ STECAL « parc photovoltaïque » (Npv) : 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 1AUs en zone Npv, et permettre in fine la gestion de celui-ci.

➔ STECAL « Côte de Brisson » (Nx) : Le site Nx est un site existant et l'emprise du secteur est ici réduite 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 « Chauveau » (Nx) : Le site Nx est un site anthropisé existant et l'emprise du secteur est ici réduite à un périmètre très limité. Dans le PLU en vigueur, le site est en zone A. La révision du PLU reclasse le site « Chauveau » 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 continuités 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.

En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En zones A et N, est notamment soumise à conditions particulières, 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 60 m<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 250 m<sup>2</sup>, surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire. Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- Les annexes, qui auront chacune une emprise maximale de 50 m<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.

## DÉBAT ET CONCLUSION

	<p>La CDPENAF n'a pas de remarque sur la délimitation des trois STECAL. Elle émet sur ce point, un avis favorable au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission retient le nécessaire encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants. Elle estime que ces annexes, dont les piscines qualifiées comme tel, sont insuffisamment encadrées. Elle note en outre que le plan de zonage identifie graphiquement une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, cette possibilité n'est toutefois pas permise par le règlement des zones A et N.</p> <p>La CDPENAF émet en conséquence un avis favorable assorti de ces observations au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Il est pris note de ces observations concernant le règlement écrit. Celui-ci fera l'objet d'une vérification avant son approbation afin d'assurer les corrections à opérer si nécessaire.</p>	<b>Règlement écrit</b>
<b>2- DDTM</b>	<p><b>1 - <u>Cohérence globale du projet communal, gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</u></b></p> <p>Le PLU présente un projet de développement démographique permettant d'accueillir au maximum 100 nouveaux habitants d'ici 2034</p> <p>Cette prévision démographique correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de +0,87 %.</p> <p>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 + <b>0,92</b> %.</p> <p>L'objectif de croissance démographique est supérieur à la dynamique observée ces 5 dernières années mais reste compatible avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Il convient effectivement de relever que le Plan Local d'Urbanisme actuel ne permet plus la mise en œuvre de projet de construction sur des terrains « facilement viabilisables ». Cela justifie la révision engagée au regard de la pression foncière importante.</p>	<b>Non</b>



	<p>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.</p> <p>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 <b>surestimé au vu de l'hypothèse démographique choisie (+ 100 habitants d'ici 2034)</b></p> <p><b>2 - Diversification de l'habitat</b></p> <p>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 <b>production de logements de petite taille</b>, 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)</p> <p><b>3 - Sécurité et salubrité publiques et prise en compte des risques</b></p> <p>Ressource en eau potable : les volumes sont prélevés dans des nappes déjà déficitaires.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Risques:</p>	<p>Ce constat est contradictoire avec le paragraphe précédent qui indique que l'objectif de production de logements est cohérent avec le Programme Local de l'Habitat de la Cali.</p> <p>Par le biais des OAP et du règlement écrit, le projet de PLU oriente la construction de nouveaux logements en R+1 avec l'obligation d'une mitoyenneté sur un côté. Des habitations implantées de manière plus compactes constituent une nouveauté sur la commune pour orienter vers du locatif. Aucune obligation n'est proposée par le PLH à ce jour sur cette commune.</p> <p>C'est dans ce contexte que la commune a fait le choix d'un développement très raisonnable ne s'appuyant que sur des secteurs 1Au de capacités limitées. Il est par ailleurs à noter que les secteurs 1AUa1 et 1Aua2 doivent être réduits suite aux observations de l'enquête</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p> <p><b>Réduction des secteurs 1AUa1 et 1Aua2 de la Gueynotte pour ne</b></p>
--	--	---	---

	<p>Le PLU prend en compte de façon globalement satisfaisante les risques naturels recensés sur le territoire.</p> <p><b>Quelques ajustements devront être réalisés sur le règlement graphique pour être concordant avec le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT).</b></p> <p><b>4 - <u>Préservation et protection de l'environnement, de l'agriculture et des paysages</u></b></p> <p>L'évaluation environnementale est bien menée et la séquence Éviter-Réduire-Compenser est correctement analysée.</p> <p>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.</p> <p><b>5 - <u>En synthèse</u></b></p> <p>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.</p> <p>Dans son déroulé <b>ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique</b>, malgré quelques compléments attendus détaillés dans les chapitres précédents.</p> <p>La collectivité affiche une <b>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.</b></p> <p>Concernant l'enjeu eau potable, les engagements du syndicat doivent être poursuivis pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE « nappes profondes». <b>En effet, en fonction</b></p>	<p>publique. Il ne restera qu'un secteur 1AUa de périmètre réduit.</p> <p>Des vérifications seront faites avant l'approbation.</p> <p>Suite aux observations de l'enquête publique il est acté que les secteurs 1AUa1 et 1Aua2 doivent être réduits. Il ne restera qu'un secteur 1AUa de périmètre réduit qui n'aura désormais qu'une incidence réduite sur les secteurs Npr. De fait, ceux-ci vont se retrouver encore mieux préservés dans le projet soumis à approbation et vont être substitués par un secteur Np grâce à une reconfiguration du secteur constructible 1AUa.</p> <p><b>Le projet remodelé suite aux observations de l'enquête publique va</b></p>	<p><b>conserver qu'un secteur 1AUa</b></p> <p><b>Zonage</b></p> <p><b>Zonage</b></p>
--	--	---	--

	<p>de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation sera peut-être nécessaire.</p> <p><b><u>En conclusion</u></b></p> <p>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.</p> <p>Les remarques de la note technique jointe à cet avis devront être prises en compte.</p> <p>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.</p>	<p>permettre de réduire un peu plus encore la pression sur la ressource en eau potable.</p>	
DDTM Note technique	<p><b>1 – CONTEXTE</b> (...)</p> <p><b>2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET</b></p> <p><b>Développement démographique :</b> En 2020, la commune comptait 780 habitants, avec un taux de croissance moyen de 0,6 % par an (INSEE 2014-2020).</p> <p>Le PADD donne comme objectif d'accueillir 100 nouveaux habitants d'ici 2034.</p> <p>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).</p> <p>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 %.</p>		

	<p>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 %).</p> <p><b>Objectifs de réalisation de logements :</b>              Le PADD prévoit la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.</p> <p>Ce développement résidentiel prend bien en compte l'objectif de production de 5 logements par an affiché dans le PLH approuvé.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU prend ainsi en compte les besoins endogènes sur la commune.</p> <p>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).</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p><b>Les outils en faveur de la production de logements</b>              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.</p>	<p>Il est rappelé que le PLU actuel constitue aujourd'hui un frein à l'accueil de nouveaux habitants, au regard de la forte pression foncière existante. Donc la dynamique des 5 dernières années est à relativiser, surtout au regard de l'impact de la crise sanitaire de 2020 et des mois qui ont suivi.</p> <p>Ce constat est contradictoire avec le paragraphe précédent qui indique que l'objectif de production de logements est cohérent avec le Programme Local de l'Habitat de la Cali.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p>
--	--	---	-------------------------------------

	<p>Le document d'OAP indique qu'un minimum de 20 % de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.</p> <p>Le secteur d'OAP à vocation « habitat » permettra la réalisation d'environ 13 à 15 logements.</p> <p><b>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).</b></p> <p>Il est à noter qu'un second secteur d'OAP ayant vocation à accueillir 10 hébergements pour personnes autistes est présenté dans le document.</p> <p><b>Les objectifs de mixité sociale</b>  <u>Objectifs de Logements locatifs sociaux</u>  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.</p> <p>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.</p> <p><b>Les publics spécifiques :</b>  <u>La diversification de l'offre</u>  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.</p> <p>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.</p>	<p>A noter également que les formes urbaines demandées dans les secteurs 1AU orientent plus facilement les futurs logements vers un statut locatif.</p> <p>Le document d'OAP indique qu'un minimum de 20 % de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs. Par ailleurs, il est rappelé que le PLH n'apporte aucun objectif de production de logements sociaux.</p>	<p><b>Les OAP du secteur de la Gueynotte vont être reconfigurées.</b></p> <p><b>Non</b></p>
--	--	---	---



	<p>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).</p> <p><b>Le PLU traduit la volonté de la commune à favoriser le développement de l'offre locative à travers le secteur d'OAP identifié.</b></p> <p><u>Personnes âgées</u></p> <p>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.</p> <p>Le territoire du Libournais dispose de plusieurs types de structures d'accueil pour les personnes âgées.</p> <p>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.</p> <p><b>3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE</b></p> <p><b>L'Évaluation environnementale :</b></p> <p>L'évaluation environnementale comporte bien l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement.</p> <p>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 d'impact sur une espèce protégée. Les inventaires</p>	<p>Le Programme Local de l'Habitat porté par la Cali, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, permettra d'apporter des éléments de réponse.</p> <p>Pour rappel, le territoire communal d'Espiet est fortement impacté par le PPRMT. Si bien que les capacités à conforter le centre-bourg sont limitées. L'alternative – non retenue – aurait pu</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------

<p>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.</p> <p>En effet, des mesures d’évitement sur site sont envisagées mais pourraient s’avérer insuffisantes ou trop restrictives selon les projets proposés.</p> <p>Par ailleurs, il est intéressant de noter que le projet prévoit une anticipation de la compensation. <b>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.</b></p> <p>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.</p> <p><b>L’évaluation des incidences Natura 2000</b>  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.</p> <p><b>Espèces exotiques envahissantes (EEE)</b>  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.</p> <p><b>Trame noire</b>  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.</p>	<p>être de ne pas maintenir le terrain de sport pour en transformer la vocation et créer un centre-bourg. Pour de multiples raisons, il n’a pas été opté pour ce choix. Le renforcement de l’urbanisation en épaisseur plutôt que sous forme de développement linéaire a donc été choisie, sur le peu d’espaces encore disponible.</p> <p>Toutefois, suite aux observations de l’enquête publique il est acté que les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 doivent être réduits. Il ne restera qu’un secteur 1AUa de périmètre réduit qui n’aura désormais qu’une incidence réduite sur les secteurs Npr. De fait, ceux-ci vont se retrouver encore mieux préservés dans le projet soumis à approbation et vont être substitués par un secteur Np grâce à une reconfiguration du secteur constructible 1AUa.</p>	<p><b>Les OAP du secteur de la Gueynotte vont être reconfigurées.</b></p>
--	---	---

	<p><b>Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité</b></p> <p>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.</p> <p>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 <a href="https://www.projets-environnement.gouv.-fr/pages/deposer-mon-projet">https://www.projets-environnement.gouv.-fr/pages/deposer-mon-projet</a> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.</p> <p>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).</p> <p>Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur naturefrance.fr : <a href="http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-ebiodiversite/ressource">http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-ebiodiversite/ressource</a>.</p> <p>Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : <a href="mailto:assistance.depobio@afbiodiversite.fr">assistance.depobio@afbiodiversite.fr</a>.</p> <p>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.</p> <p><b>Zones humides</b></p> <p>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.</p> <p><b>Paysage et cadre de vie</b></p> <p>- dans le PADD</p>	<p>Cette obligation de dépôt ne semble valoir que pour les projets... pas pour les dossiers de planification. Le cas échéant, la plateforme de dépôt ne semble pas prévue pour des dossiers de planification.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------

	<p>La partie 1.2 du PADD indique la priorité à long terme de fixer une limite claire au développement urbain de la commune notamment de 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. <b>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.</b></p> <p>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. <b>La densité prévue pour les logements sur la commune devra donc être de 20lgs/ha.</b></p> <p>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. <b>Le traitement de ce tronçon comme support d'une connexion cyclable avec la piste Lapébie est insuffisamment abordé.</b></p> <p>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.</p> <p>La cartographie montre des continuités de la trame verte et bleue entre le Camiac et la Canedonne...</p>	<p>Comme évoqué précédemment, une alternative – non retenue – aurait pu être de ne pas maintenir le terrain de sport pour en transformer la vocation et créer un centre-bourg. Pour de multiples raisons, il n'a pas été opté pour ce choix. Le renforcement de l'urbanisation en épaisseur plutôt que sous forme de développement linéaire a donc été choisie, sur le peu d'espaces encore disponible.</p> <p>Les coupures d'urbanisation sont déjà présentes dans le PADD.</p> <p>Peu d'alternatives existent à part les emplacements réservés prévus à cet effet.</p> <p>Il n'est pas souhaité d'aller trop loin dans le descriptif des outils employés, mais plutôt d'évoquer les grandes orientations du projet communal.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p>
--	---	--	---

	<p>Ces continuités sont peu évidentes car passant pas des espaces agricoles sans haie ni boisement. <b>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)</b></p> <p>- 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.</p> <p>Les indications sur les densités prévues dans les OAP pourraient être indiquées sur les cartographies (ainsi que les densités des secteurs bâtis environnants).</p> <p>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 Gombaud.</p> <p><b>4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE</b></p> <p><b>Analyse des capacités foncières :</b>  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).</p> <p>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) :</p>	<p>Par quel biais ? Qui fait ?</p> <p>Des adaptations pourront être apportées aux OAP.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	--	-------------------



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.

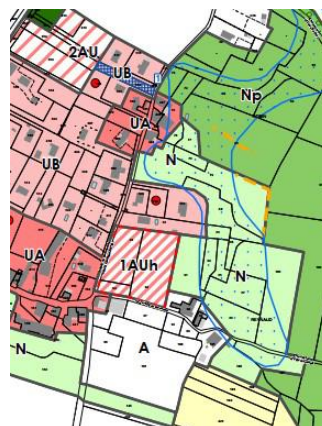
**Cette problématique devra être prise en compte et développée de façon formelle dans les documents constituant le PLU**

### Énergies renouvelables :

	<p>Dans son PADD, la collectivité détaille peu les orientations prises en faveur des énergies renouvelables, en dehors de la pérennisation du parc photovoltaïque existant.</p> <p><b>6 – RISQUES</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 annexe 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.</p> <p><b>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.</b></p>	<p>Le parc photovoltaïque est déjà existant !</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------



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

Ce point pourra être rappelé dans les OAP. Il s'agit des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

**OAP**

	<p>concernant les déterminants environnementaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité et gestion des eaux,</li> <li>• Qualité et usage des sols et sous-sols,</li> <li>• Qualité de l'air,</li> <li>• Qualité de l'environnement sonore,</li> <li>• Qualité de vie et promotion de la Santé</li> </ul> <p><b>Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde</b>  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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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</b></p> <p>Le document prend en compte la vulnérabilité de cette ressource naturelle. Les enjeux majeurs sont appréhendés (économie et préservation des nappes souterraines utilisées</p>	<p>Le projet remodelé suite aux observations de l'enquête publique va permettre de réduire un peu plus encore la pression sur la ressource en eau potable.</p>	<p>OAP</p>
--	--	--	------------



	<p>pour l'alimentation humaine). Toutefois, les données concernant la ressource en eau sont à actualiser.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Assainissement des eaux usées</b></p> <p>La commune n'est raccordée à aucun système d'assainissement collectif.</p> <p>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</p>		
--	---	--	--

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 :**

(...)

#### **Bruit**

(...)

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

(...)

### **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 :**

	<p>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.</p> <p>La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.</p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation :</b>          Les OAP appellent les observations suivantes :</p> <p>Zone de la Gueynotte : ce secteur est structurant pour le bourg de la commune. Il vient conforter l'enveloppe du bourg en épaisseur. <b>La densité nette prévue avoisine les 20lgs/ha.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT</b></p> <p>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</p>		
--	--	--	--

	<p>que par la prise en compte du parc photovoltaïque existant ; il aurait mérité d'être plus développé.</p> <p>Le <b>rapport de présentation</b> 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.</p> <p>Les <b>orientations d'aménagement et de programmation</b> : traduisent globalement correctement les enjeux mais nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant, et notamment <b>l'OAP « Le Geynotte » dont la séquence « Éviter Réduire Compenser » manque de solidité.</b></p> <p>Le <b>règlement</b> est bien réalisé mais pourrait faire l'objet de certaines améliorations détaillées précédemment</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> : Ce PLU fournit de nombreux indicateurs de suivi sur les différentes composantes, mentionnées notamment environnementales.</p> <p><b>10 – CONCLUSION</b></p> <p>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.</p> <p>Dans son déroulé <b>ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique</b>, malgré quelques compléments attendus détaillés dans les chapitres précédents</p>		
--	---	--	--

	<p>La collectivité affiche une <b>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.</b></p> <p>Concernant l'enjeu eau potable, les engagements du syndicat doivent être poursuivis pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE « nappes profondes ». <b>En effet, en fonction de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation sera peut-être nécessaire.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Dans l'ensemble, ce projet de PLU demande certains compléments pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.</b></p> <p>Les remarques de la présente note devront être prises en compte.</p>		
3- CD 33	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant la sécurisation des routes départementales:</li> </ul> <p><b>L'OAP N°1 de Gueynotte</b> borde la RD238. <b>La sécurisation des accès prévus</b>, même s'ils sont en agglomération, <b>doit être renforcée</b>. 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>L'opportunité de la sécurisation des accès sur la RD238 pourra être matérialisée sur l'OAP n°1.</p> <p>La commune prend note de cette remarque.</p>	OAP



	<p>minima de <b>diminuer la vitesse, notamment au niveau du carrefour entre Merlet et la RD239</b> (secteur aujourd'hui hors agglomération).</p> <p>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 I Gironde.FR »).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant la gestion de la ressource en eau :</b></li> </ul> <p><b>Le secteur de la Gueynotte</b> est sensible à l'aléa remontée de nappes. Il est donc nécessaire de <b>limiter l'imperméabilisation au maximum</b> et d'adapter un coefficient de pleine terre suffisant pour infiltrer les eaux de pluies en période de hautes eaux.</p> <p>A cet égard, <b>les dispositions de l'article 3.21 du règlement pour les zones AU</b> auraient pu être <b>étendues</b> à toutes les autorisations d'urbanisme (constructions, extensions) <b>en zones UA et UB</b>.</p> <p>De même, <b>le stationnement perméable doit être désormais généralisé</b>, et non limité au stationnement d'une capacité minimum de 5 places, et doit concerner l'ensemble des places créées.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, <b>la protection du réseau hydraulique comme prévu à l'article 3.20 des zones AU</b> du règlement est une mesure très intéressante qui <b>pourrait être généralisée en zones A, U et N</b>. Un recensement des fossés existants et des fossés "disparus" d'après les données de cartes anciennes (<b>IGN</b> remonter le temps, Etat-major, cadastre, Cassini...) devrait figurer au zonage pour appuyer cette règle.</p>	<p>Il est proposé de conserver la rédaction en l'état pour ce PLU.</p> <p>Cette suggestion va être effectivement généralisée aux zones U, A et N.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Règlement</b></p>
--	---	---	---

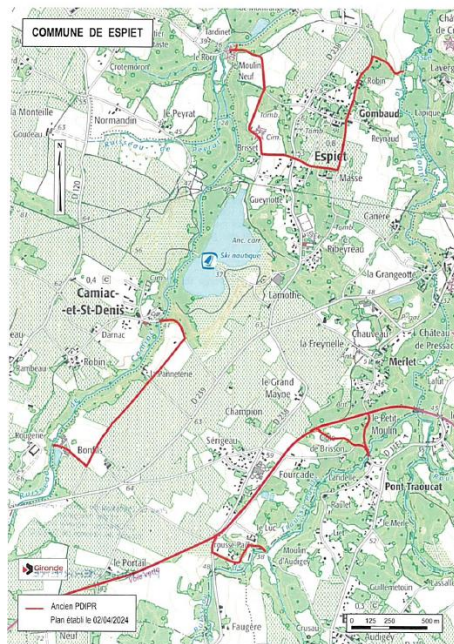
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant le projet de développement, la production de logements et la maîtrise de la consommation foncière :</b></li> </ul> <p>Le PLU prévoit la production de 50 nouveaux logements. Par ailleurs, les OAP prévoient le développement d'une offre locative ainsi qu'une offre spécifique pour un public en situation de handicap.</p> <p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant la prise en compte du PDIPR :</b></li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU, dans le Rapport de Présentation, identifie dans <b>une cartographie les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR</b> sur la commune. Cette carte ne correspond pas aux données du Conseil Départemental car certains linéaires ne sont que partiellement identifiés. <b>Il conviendra donc d'établir une mise à jour des données dans votre projet.</b></p>	<p>Il est pris note de cette remarque, des adaptations pourront éventuellement intervenir à l'appui des observations issues de l'enquête publique.</p> <p>Cette mise à jour pourra être réalisée, en fonction des documents à disposition.</p>	<p><b>OAP</b></p> <p><b>Rapport de présentation</b></p>
--	---	--	---

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 :**



L'hypothèse d'emplacements réservés a été posée. Toutefois, les incidences pourraient être lourdes financièrement au regard du linéaire important à réaliser.

**Non**

	<p>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.</p> <p><u>Secteur de la Gueynotte :</u>              Il est essentiel de proposer une lisière de feuillus à proximité du boisement de « la Geynotte » 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espace vert existant pourrait favoriser les continuités écologiques au travers d'un système de haies bocagères continues,</li> <li>- Les noues paysagères ne sont pas représentées, ces dernières pourraient prendre la forme de jardins de pluies afin de mettre en scène les saisonnalités,</li> <li>- Une palette d'essences locales sobre en eau pourrait être proposée pour les strates herbacées, arbustives et arborées.</li> </ul> <p><u>Secteur du vieux Gombaud :</u>              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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition d'un espace paysager nourricier public au sein de ce projet pourrait être pertinent afin d'intégrer cette nouvelle opération au sein du quartier existant,</li> <li>- Les arbres à préserver semblent plus nombreux au regard de la vue aérienne,</li> <li>- Les continuités écologiques pourraient être valorisées au travers d'un système de haies bocagères continues connectées à la trame verte et bleue existante,</li> <li>- Une palette d'essences locales sobre en eau pourrait être proposée pour les strates herbacées, arbustives et arborées.</li> </ul> <p><b>Le Département émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des remarques et observations mentionnées ci-dessus.</b></p> <p>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</p>	<p>Il est pris note de cette demande, mais des secteurs Np existent déjà.</p> <p>Non, au regard des enjeux écologiques relevés et de la recherche d'évitement des impacts, le terrain doit être au maximum préservé en l'état, sans aucun aménagement.</p> <p>Non, au regard des enjeux écologiques relevés et de la recherche d'évitement des impacts, le terrain doit être au maximum préservé en l'état, sans aucun aménagement.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p>
--	--	---	---

	que ces questions soient retravaillées dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H conduite par la Communauté d'agglomération.		
<b>4- PETR</b>	<p><b>1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire</b></p> <p>1.1. Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain</p> <p>Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement « Ap» ou « Np» (zones protégées).</p> <p>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tous usages confondus a été de 7,51 ha sur la période 2011-2021 (données OCS Régional). La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé passe donc de 7,51 ha à environ 3 ha.</p> <p>Le site occupé par la centrale photovoltaïque, au lieu-dit « Chauveau » a été artificialisé avant août 2021 et compte donc dans la consommation de la période 2011-2021 (site renaturé après 2008).</p> <p>1.2. S'appuyer sur l'armature urbaine</p> <p>Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Espiet est intégrée au bassin de proximité du Grand Libourne et elle n'a pas été identifiée en tant que centralité. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements.</p> <p>1.3. Répartir les équipements et les services</p> <p>Le PLU définit une vaste zone UE à vocation d'équipements publics au niveau du bourg administratif de la commune. 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.</p>	<p>Cette zone UE, au regard de sa position centrale, pourrait également recevoir un petit bâti de commerce de détails.</p>	<b>Règlement</b>



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 3e 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).

## **2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver**

### **2.1. Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)**

Le rapport de présentation et le document graphique du règlement ont identifié, localisé et délimité, plus finement, les coeurs de biodiversité majeurs et secondaires à l'échelle locale, en dehors des espaces bâtis (ZNIEFF, zones humides). Ces espaces sont protégés par un zonage « Np » ou « Ap » où toute nouvelle construction y sera interdite. Le règlement écrit, concernant les clôtures, pourrait préconiser de prévoir des passages à petite faune, à minima dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les ripisylves, les boisements, les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, on fait l'objet d'un travail de préservation qui se traduit par des Espaces Boisés Classés ou des mesures de protection de type L 151-19 et L151-23 du CU.

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.

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. 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>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>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...). L'OAP sur le secteur de Gueynotte, concernée par des enjeux environnementaux, a intégré des mesures d'évitement.</p> <p>2.2. Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires</p> <p>Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de « <i>maitriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication</i> ».</p> <p>Le PLU a traduit cette ambition du SCoT en maintenant des coupures paysagères existantes, comme entre Gombaudo et Ribeyreau.</p> <p>Les points de vue remarquables ont été identifiés et aucune zone à urbaniser ne compromet leur préservation.</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. Les abords de la RD 936 s'inscrivent dans un contexte naturel et agricole qui sera préservé, grâce au PLU (zone Ap et Np notamment).</p> <p>Le PLU d'Espiet identifie cinq éléments du petit patrimoine, qui bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU.</p>	<p><b>En particulier certaines coupures d'urbanisation sont déjà présentes dans le PADD.</b></p>	<p><b>Non</b></p>
--	--	--	-------------------

	<p><b>Un seul bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination mais aucune fiche indiquant le projet ne figure dans le rapport de présentation et le règlement de la zone A n'en fait pas mention.</b></p> <p>2.3. Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.</p> <p><u>L'approche quantitative :</u>  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.</p> <p>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 m3/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.</p> <p>Il est rappelé que le DOO du SCoT demande au PLU d'avoir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles. À cet effet, « <i>Les collectivités souhaitant accueillir de nouveaux habitants devront s'engager à rechercher des solutions de substitution en dehors des nappes déficitaires ou, à défaut, à réduire les pertes et résorber les fuites dans leur réseau (diagnostic et renouvellement du réseau).</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Ce point devra effectivement faire l'objet de compléments avant l'approbation du PLU.</b></p>	<p>Rapport de présentation Règlement</p>
--	--	---	--

	<p><i>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. »</i></p> <p>La commune a fait le choix de classer en zone 2AU, un terrain situé au Nord de la commune, qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à la condition d'une ressource en eau suffisante et par le biais d'une procédure de révision.</p> <p>De même, la commune a établi un phasage pour le développement de ses zones 1AU. <b>Cette condition mériterait d'être inscrite dans le règlement écrit pour une application plus stricte.</b></p> <p><u>L'approche qualitative :</u></p> <p>La commune n'est pas reliée à un système d'assainissement collectif.</p> <p>Le règlement du PLU contribue à la mise aux normes ou au redimensionnement des installations autonomes non conformes.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU orientent vers des techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU prescrit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou si nécessaire, ou à défaut par un rejet à un réseau hydrographique naturel avec un débit de fuite maîtrisé. Le règlement indique qu'une partie des espaces de stationnement devra être réalisée avec des revêtements perméables tel que le préconise le DOO du SCoT.</p> <p>2.4. Réduire la vulnérabilité aux risques naturels</p> <p>La commune n'est pas couverte par un PPRI, ni aucun atlas de zones inondables. En revanche, elle fait l'objet d'un Programme de Prévention (PAPI) de la Dordogne, labellisé en 2014.</p> <p>Cependant, les fortes précipitations des années passées ont permis de mettre en évidence des secteurs où le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est présent, notamment sur le secteur de Lestrille et celui de la Côte de Brisson/Petit Moulin.</p>	<p><b>Cette suggestion n'a plus d'utilité au regard de la reconfiguration de la zone 1Au de la Gueynotte qui va être opérée suite à l'enquête publique.</b></p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	---	-------------------

	<p>La commune est également concernée par le risque « remontées de nappes » en cas d'évènements pluvieux exceptionnels, de façon circonscrite sur les limites communales. Concernant le risque par ruissellement, une cartographie a été produite par EPIDOR relevant les secteurs susceptibles d'être soumis à ce risque ; 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. De même, la cartographie des « chemins de l'eau » modélisé par EPIDOR montre que les futures parties constructibles de la commune sont situées en dehors de ces chemins de l'eau. A l'avenir, la CALI étant désormais dotée de la compétence « eaux pluviales », un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines permettra une connaissance fine du terrain et de formaliser la politique de gestion des eaux pluviales.</p> <p>La commune est fortement touchée également par le risque retrait et gonflement des argiles. Le risque est « fort » sur presque la totalité de la commune. <b>Le projet de règlement doit intégrer des préconisations pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces risques dans le cadre des projets d'aménagement en zone AU. Le règlement pourrait être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols.</b></p> <p>La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain (PPRNMT), approuvé en 2020. Le plan de zonage reprend les zones de risques, aucune nouvelle zone constructible n'est concernée par la servitude. Enfin la commune possède une entreprise ICPE, non classée CEVESO : il s'agit de la cave de Sauveterre de Blasimon Espiet où la défense incendie doit être renforcée.</p> <p>2.5. Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles</p> <p>Le PLU a identifié les zones AOC au sein d'un diagnostic agricole. Les zones les plus impactantes pour ces aires AOC sont les zones AU identifiées dans le projet de PLU, bien que ces zones viennent en épaissement du Bourg et du secteur de Gombaud. L'OAP sur le secteur 1AUh de Gombaud prévoit notamment la création d'un espace tampon de 10 mètres sur le côté Est du terrain ; <b>cette mesure devra être étendue à la frange Sud du terrain.</b></p> <p><b>Au-delà de l'OAP, le règlement doit intégrer l'obligation de réalisation d'une bande boisée de 10 mètres de large au contact des zones agricoles.</b></p>	<p>Il est précisé que le règlement écrit intègre déjà un coefficient de maintien en pleine terre des sols au sein de la zone AU.</p> <p>Cette prescription devra être intégrée pour les zones UA et UB et 1AU.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Règlement</b></p>
--	---	--	---

	<p><b>Le règlement pourrait également inclure un recul minimum imposé aux piscines dans le cas où le terrain borde une parcelle viticole, par mesure de précaution sanitaire.</b></p> <p><b>3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie</b></p> <p>3.1. Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins</p> <p>La commune de ESPIET compte 780 habitants en 2020 (source INSEE). Le taux de croissance observé entre 2014 et 2020 a été correct, de l'ordre de 0,6 %/an. La commune a décidé dans le cadre de son PLU d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2034.</p> <p>La commune de ESPIET n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « hors centralité » du bassin de proximité du Grand Libourne, le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92 % entre 2015 et 2035. Le SCoT prévoyait donc que la commune de Espiet ne dépasse pas les 900 habitants en 2035.</p> <p><b>En conséquence, le PLU de ESPIET est compatible avec l'objectif d'accueil communal défini dans le SCoT.</b></p> <p>Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements neufs doit s'élever à environ 4,5 logements/an. Le PLH 2018-2023 de la CALI fixe un objectif semblable. Sur la commune, 44 logements ont été produits entre 2010 et 2021 (source fichiers fonciers), soit environ 3,5 logements/an. La commune a donc connu un rythme de production de logements compatible avec l'objectif de production de logements définie dans le SCoT pour 20 ans. On notera que le nombre de logements vacants a diminué entre 2014 et 2020 (source INSEE).</p> <p>Le PLU a identifié le potentiel foncier, au sein du tissu bâti, pour la réalisation de logements ; l'étude révèle alors que le PLU actuel permettrait de mobiliser 4,25 hectares au sein des</p>	<p>Difficilement applicable car 10 mètres de distance ne seraient de toute façon pas suffisant et cela reviendrait à empêcher ce type de construction.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	--	-------------------



zones U, soit un potentiel de 51 logements pourraient être construits par densification sur la prochaine décennie (en tenant compte des densités imposées dans le SCoT).

Cependant, la commune a choisi de circonscrire ses zones U et AU dans son projet de PLU autour du Bourg et de Gombaud et de limiter le développement sur les autres hameaux. Il convient également de préciser que la zone 1AUh doit permettre la réalisation d'une structure d'accueil pour les personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac.

Ainsi les zones urbaines diminuent de 4 hectares et les zones 1AU diminuent de 3,6 hectares.

Le projet de PLU aurait cependant pu afficher des densités plus importantes dans les secteurs 1AU afin de limiter la consommation d'espaces NAF dans les hameaux engendrée par un classement en zone constructible de terrains jusqu'alors en zone agricole ou naturelle :

Lieu-dit « Au Petit Moulin » :

### Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

Extrait OCS Régional (forêts et milieux naturels)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



Extrait zonage PLU = zone UB



### Lieu-dit « Serigeau Nord » :

### Bilan des surfaces NAF à consommer (2021-2031) pour l'habitat

Extrait OCS Régional (territoires agricoles)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



Extrait zonage PLU = zone UB



### 3.2. Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de ESPIET est composée de plusieurs entités bâties anciennes dont le développement s'est souvent effectué de façon linéaire ou par

	<p>mitage dans les zones agricoles. Le PLU a identifié des « <i>périmètres agglomérés</i> » en fonction des critères du SCoT.</p> <p>Le PLU a réalisé le calcul de sa consommation d'espaces NAF sur la période 2010-2021 et affiche une consommation des espaces NAF de 2,72 Ha.</p> <p>Cependant, la centrale photovoltaïque a également été consommatrice d'espaces NAF : les terrains apparaissent en NAF dans l'OCS Régional (pour rappel, les carrières ne sont pas considérées comme des espaces artificialisés) et leur transformation en 2021 a entraîné une consommation d'espaces NAF qu'il convient de comptabiliser sur la période 2011-2021.</p> <p>La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "<i>la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné</i>". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire du PLU. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La renaturation, ou « <i>transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers</i> » peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.</p> <p>Le SCoT s'appuie sur <b>les données de l'OCS Régional</b>, qui a identifié <b>les surfaces consommées entre 2011 et 2021 ; ces surfaces sont estimées à 2 Ha</b> pour la commune de d'ESPIET, auxquels <b>il convient d'ajouter les 5,51 hectares</b> de la centrale photovoltaïque.</p> <p>Les données du CEREMA (basées sur les fichiers fonciers - MAJIC) indique une consommation d'ENAF de 2,6 Ha entre 2011 et 2022 ; la différence entre ces deux données ne peut pas s'observer de façon cartographique puisque le CEREMA ne fournit pas de visuel cartographique. De plus, les fichiers fonciers reposent sur une base de données qui est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière, ce qui peut vite créer des écarts avec la donnée issue de l'observation de l'occupation des sols.</p> <p><b>Le SCoT estime donc à 7,51 hectares la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021.</b></p>	<p>Volontairement, au regard de l'occupation historique de ce site (stockage, ancienne cimenterie...), il n'a pas été considéré le caractère naturel ou agricole des lieux. Pour cette raison la consommation NAF n'a pas été portée sur la période 2011-2021.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	---	--	-------------------

Le PLU évalue à 1,36 Ha la consommation d'espaces NAF pour les besoins en logements sur la décennie à venir, puisque la majorité du projet d'accueil s'opère sur des zones U déjà considérées comme urbanisées.

Le rapport de présentation du PLU a cartographié les terrains qui impacteront des espaces agricoles ou de forêts et milieux semi-ouverts ; le projet de PLU pourrait ainsi consommer d'ici 2034 (donc au-delà de la période 2021-2031) environ 3 hectares répartis sur les zones 1AUa (phase 1 et 2), la zone 1AUh, les terrains nouvellement classés en zone UB ainsi que le lotissement à l'entrée de Gombaud démarré en 2022.

La zone 2AU n'est pas prise en compte car soumise à révision.

**Le projet de PLU réduira d'au moins 50% sa consommation globale d'espaces NAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.**

**Au regard des données fournies, les densités minimales imposées par le SCoT (12 logements/ha en périmètre aggloméré et 10 logements/ha en extension) doivent être respectées pour la production des logements en extension, notamment en inscrivant la densité minimale attendue au sein des OAP et du règlement écrit.**

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (correspondant aux zones 1AU dans ce PLU).

Le PLU offre un potentiel d'environ 40 logements dans les zones U définies dans le PLU soit 80% de la production. **Ce qui est compatible avec les projections du DOO en termes de production et de répartition des logements.**

La consommation d'espaces NAF globale (habitat + activités + équipements) projetée dans le PLU révisé diminue de 60%, en passant de 7,51 ha (période 2011-2021) à 3 ha (période 2021-2031). En cela, le document d'urbanisme respecte les prescriptions du SCoT visant à

	<p>une réduction de la consommation foncière et atteint, les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (-50%).</p> <p>Néanmoins, concernant l'habitat, le PLU a réalisé un calcul exhaustif et indique que la consommation a été de 2,72 Ha entre 2010 et 2021, on peut alors constater que le projet de PLU ne vise pas à réduire cette consommation pour l'habitat. Bien que la réduction globale (toutes activités confondues) de la consommation des espaces NAF soit actée, un effort supplémentaire sur la consommation liée à l'habitat aurait été appréciable.</p> <p>3.3. Développer et conforter la qualité des espaces bâtis</p> <p>Le SCoT demande au PLU de prévoir un développement urbain favorisant une mixité des fonctions. Les OAP présentes dans le PLU portent essentiellement sur de l'habitat mais le règlement des zones U autorise d'autres destinations de constructions.</p> <p>Les OAP auraient pu afficher la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif, maisons accolées ou maisons individuelles) selon l'environnement du secteur de projet dans le tissu urbain, en incitant une production de logements locatifs (sociaux ou non), permettant le renouvellement des habitants et leur facilitant le parcours résidentiel.</p> <p>Le SCoT demande aux OAP du PLU de prévoir des dispositions favorisant le traitement qualitatif de l'espace public et l'organisation de liaisons piétonnes. L'ensemble des OAP intègrent des dispositions dédiées aux mobilités douces au sein de l'opération. Le traitement qualitatif des espaces publics est envisagé notamment avec la création d'espaces paysagers au sein des OAP, soit au coeur de l'opération, soit en lisières.</p> <p>3.4. Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités</p> <p>La Commune de ESPIET est traversée par plusieurs axes routiers de différentes dimensions qui desservent convenablement le territoire.</p> <p>La commune compte plusieurs aires de stationnement, notamment aux abords des principaux équipements : mairie, équipements sportifs, église... L'école est en contact</p>		
--	---	--	--

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il n'y a pas de piste cyclable aménagée sur le reste de la commune mais il existe des chemins de randonnées identifiés. <b>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.</b></p> <p>La commune ne dispose pas de gare en service. En revanche, la commune se situe à mi-chemin entre la gare de Bordeaux et la gare de Libourne. Ces gares sont notamment accessibles par un réseau de bus : celui de la CALI et celui du Département « TransGironde ».</p> <p><b>4. Conforter l'économie et développer l'emploi</b></p> <p>Dans le cadre du SCoT, il était demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. Le PETR a lancé l'élaboration d'un schéma d'attractivité territoriale qui a permis aux EPCI d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire. Toute implantation nouvelle doit être prévue dans le DOO du SCoT et en concordance avec le schéma stratégique de développement économique de la CALI.</p> <p>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, le projet de PLU prévoit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.</p>	<p><b>La difficulté est liée au linéaire important que cela concerne.</b></p>	<p><b>Non</b></p>
--	--	---	-------------------



	<p>→ <b>Conclusion :</b></p> <p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET projette un accueil démographique modéré, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche du centre-bourg ; il propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente et prévoit un phasage des opérations d'ensemble pour tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau.</p> <p>En conséquence, les membres du bureau syndical notent que le projet de PLU tel qu'il est à ce jour, est <b>COMPATIBLE</b> avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.</p>		
<b>PETR Délibération</b>	<p>Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe;</p> <p><b>Le Bureau Syndical constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme de ESPIET est compatible avec le SCoT.</b></p> <p><b>En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de ESPIET.</b></p>	La commune prend note de cet avis favorable.	
<b>5. MRAe</b>	<p><b>I. Contexte et objectifs généraux du projet</b></p> <p>(...)</p> <p><b>A. Localisation et contexte des documents en vigueur</b></p> <p>(...)</p> <p><b>B. Articulation avec les documents de rang supérieur</b></p> <p>(...)</p> <p><b>C. Principaux enjeux</b></p> <p>(...)</p> <p><b>D. Description du projet communal</b></p> <p>(...)</p>		

	<p><b>II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement</b></p> <p><b>A. Remarques générales</b></p> <p>Le rapport de présentation comprend quatre tomes : le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont regroupés dans le tome 1, la justification des choix est exposée dans le tome 2, les incidences de la révision du PLU, les mesures d'évitement – réduction – compensation (ERC) et les indicateurs de suivi du PLU figurent dans le tome 3, le résumé non technique constitue le tome 4.</p> <p>Sur la forme, le dossier répond aux exigences des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3).</p> <p>La MRAe relève avec intérêt la qualité de la mise en page du rapport, la présence de synthèses thématiques ainsi que de nombreuses illustrations et cartes qui facilitent l'appréhension du dossier. La formulation claire et synthétique des enjeux, notamment en préambule du tome relatif à la justification des choix, favorise l'expression d'un projet de développement communal établi en fonction des spécificités du territoire.</p> <p><b>B. Qualité de l'évaluation environnementale</b></p> <p><b>1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions</b></p> <p>Le rapport expose les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, paysage, risques) et présente les évolutions de l'occupation humaine (démographie, activités économiques, urbanisation). Il recense les différentes formes urbaines présentes sur le territoire, en analysant le modèle de développement de ces sites, ainsi que les densités en vigueur (entre cinq et sept logements par hectare). Le bourg ancien se compose de deux habitations, de l'église et de son cimetière. Éloigné des voies de circulation principales, il se trouve à l'écart des secteurs d'urbanisation de la commune.</p>		
--	---	--	--

	<p>Un bourg récent s'est développé au carrefour de la route départementale (RD) 238 avec la voie de Gueynotte ; il abrite la mairie et les équipements de la commune (école, stade, poste). La faible vacance communale n'offre pas de réelle possibilité de remise sur le marché de logements inoccupés selon le dossier.</p> <p>Sur les différentes thématiques, le dossier s'appuie sur les documents de rang supérieur ou des documents de référence pertinents pour établir le portrait du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le SDAGE Adour-Garonne pour les données sur l'état qualitatif et quantitatif relatif aux enjeux en matière de gestion de l'eau. La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif, le traitement des eaux usées étant assuré par des dispositifs autonomes, dont le taux de conformité s'élève à environ 80 % en 2019 ;</li> <li>• les zonages réglementaires en vigueur, le territoire d'Espiet étant classé en zone de répartition des eaux (ZRE) ;</li> <li>• le SAGE « Nappes profondes de Gironde » s'agissant de la ressource en eau potable. Les quatre forages alimentant le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de la région d'Arveyres captent les eaux brutes de l'écène ;</li> <li>• la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et celle du SCoT du Grand Libournais, déclinées à l'échelle communale pour identifier de manière plus fine les continuités écologiques et les enjeux de biodiversité ;</li> <li>• le plan de prévention des risques naturels « Mouvements de terrain » (PPRmt), approuvé le 10 août 2020, le territoire d'Espiet étant confronté à l'aléa « affaissements et effondrements (cavités souterraine hors mines), éboulements ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain » ;</li> <li>• des études d'amélioration des connaissances engagées par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR), relatives notamment à la problématique de ruissellement des eaux qui peuvent générer des phénomènes de débordement de cours d'eau ou de fossés, et d'accumulation d'eau dans des vallées sèches.</li> </ul> <p>En matière de risque inondation, la commune d'Espiet n'est concernée par aucun plan de prévention du risque inondation. Elle fait l'objet du programme d'actions de prévention</p>		
--	--	--	--

	<p>des inondations (PAPI) de la Dordogne, labellisé le 11 juin 2014. Selon le rapport, deux secteurs sont sujets aux inondations par débordement ponctuel des ruisseaux du <i>Canaudonne</i> à « Lestrille », et du <i>Trousse-Paille</i> au lieu-dit « Côte de Brisson – Petit moulin ».</p> <p>Concernant la ressource en eau potable, les volumes prélevés s'élèvent à 2 172 812 m<sup>3</sup> en 2020 pour des volumes autorisés fixés à 1 920 000 m<sup>3</sup> par an. Les volumes produits (livrés par le SIAEPA ) ont été en 2020 de 2 164 232 m<sup>3</sup>. Le rapport souligne que l'absence de capacité résiduelle en matière de production d'eau potable à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres constitue un facteur d'autant plus limitant, dans le cadre du développement communal, que ces prélèvements s'effectuent dans l'éocène, nappe déficitaire selon le SAGE « Nappes profondes de Gironde ».</p> <p>L'agence régionale de santé précise que l'arrêté du 26 décembre 2022 révisé l'autorisation globale de prélèvement des ouvrages du SIAEPA de la région d'Arveyres, en portant à 2 060 000 m<sup>3</sup> le total des volumes annuels autorisés. En l'état actuel, le SIAEPA 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.</p> <p>Le rapport n'évalue pas si les capacités actuelles de production du territoire seront les mêmes au cours des prochaines années, dans un contexte de forte pression sur la ressource en eau, également accrue par le changement climatique.</p> <p><b>2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives</b></p> <p>Selon le rapport, la commune a connu une augmentation de population de 76 habitants entre 2008 et 2018.</p> <p>Le rapport de présentation expose trois scénarios de développement envisagés par la collectivité à l'horizon 2034 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un scénario s'appuyant sur une hypothèse de croissance démographique inférieure, selon le dossier, à celle de ces dernières années, se traduisant par l'accueil d'environ 70 habitants et par la production de 30 nouveaux logements ;</li> </ul>		
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un scénario modéré s'appuyant sur l'accueil d'environ 90 nouveaux habitants et la réalisation de 40 nouveaux logements ;</li> <li>• un scénario s'appuyant sur une évolution démographique soutenue (150 nouveaux habitants et la réalisation de 60 logements nouveaux) compatible, selon le dossier, avec le PLH de la CALI.</li> </ul> <p>Le rapport propose une analyse comparative qui porte notamment sur la traduction des différents scénarios en termes de secteurs préférentiels pour l'accueil des nouvelles populations.</p> <p>Le scénario retenu (accueil de 100 nouveaux habitants) représente un taux de croissance annuel de 0,92 %, taux maximum fixé par le SCoT. Les données les plus récentes (INSEE 2020) font état d'une évolution de la population de +0,6 % par an entre 2014 et 2020.</p> <p><b>La MRAe recommande de prendre en compte les évolutions démographiques récentes pour définir le projet communal, en considérant les objectifs fixés par le SCoT comme des perspectives de développement maximales.</b></p> <p>Le dossier distingue le nombre de logements permettant l'accueil des nouvelles populations et le nombre de logements (16 logements) nécessaires au maintien de la population déjà installée (calcul du point mort).</p> <p>Le rapport identifie au sein des zones urbaines 4,17 hectares susceptibles d'être urbanisés permettant la production potentielle de 40 logements. La majorité de ces logements (38 logements) sont localisés sur des parcelles en zone urbaine UB, avec un objectif de densité de l'ordre neuf logements par hectare, inférieures aux objectifs de densité fixés par le SCoT en secteur urbanisé (12 logements/ha). L'objectif du potentiel de densification n'est pas justifié.</p> <p>Le rapport présente une cartographie globale des espaces libres au sein du PLU mais ne détaille pas les capacités de densification des différents secteurs urbanisés de la commune. Aucune analyse des enveloppes urbaines existantes, parcelle par parcelle, ne permet de mettre en évidence les gisements fonciers potentiels constructibles en densification (dents</p>	<p>Il est rappelé que le PLU actuel constitue aujourd'hui un frein à l'accueil de nouveaux habitants, au regard de la forte pression foncière existante. Donc la dynamique des 5 dernières années est à relativiser, surtout au regard de l'impact de la crise sanitaire de 2020 et des mois qui ont suivi.</p> <p>La méthode reprend les enveloppes urbaines en application du SCoT. Au sein de ces enveloppes urbaines, les espaces libres sont identifiés comme des</p>	<p><b>Non</b></p>
--	--	--	-------------------

	<p>creuses, division parcellaire) et les terrains non mobilisables (rétention foncière ou sensibilités environnementales).</p> <p><b>La MRAe recommande de présenter la méthode définissant l'enveloppe urbaine pour permettre d'identifier les zones densifiables sans consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier, et d'exposer les raisons qui ont conduit à écarter certaines parcelles. Elle recommande également de fixer un objectif de densité plus ambitieux, a minima de 12 logements à l'hectare, pour répondre aux préconisations du SCoT du Grand Libournais.</b> Cette démarche est indispensable pour déterminer les réels besoins supplémentaires de zones à urbaniser en extension, en cohérence avec le projet de PLU et les objectifs de modération de la consommation d'espaces.</p> <p><b>3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)</b>          La méthode d'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et les mesures ERC mises en oeuvre sont exposées de manière claire et pédagogique.</p> <p>Une démarche ERC a tout d'abord été engagée de façon transversale à l'échelle du PLU. Elle a privilégié l'évitement des périmètres d'inventaire et de protection (ZNIEFF, site de compensation), des éléments de la trame verte et bleue, des secteurs d'aléa figurant au PPRmt, des enveloppes du chemin de l'eau modélisées par EPIDOR et des secteurs ne disposant pas d'une défense incendie suffisante.</p> <p>Les données bibliographiques ont permis d'identifier les enjeux potentiels faune/flore. Sur la zone à urbaniser à court terme 1AU et à la zone à urbaniser à long terme 2AU, un inventaire naturaliste réalisé en septembre 2021 a confirmé ces enjeux en révélant la présence d'un cortège floristique typique des prairies sèches, présentant un peuplement abondant d'origan, principale plante hôte de l'Azuré du serpolet. Cette espèce protégée de lépidoptère a déjà été contactée sur la commune ; elle est décrite par le rapport comme régulière sur le secteur. Cet habitat naturel est considéré comme remarquable, d'intérêt communautaire (habitat de pelouses calcicoles mésophiles inscrit à l'annexe II de la Directive Habitat – Faune – Flore), présentant un bon état de conservation sur le secteur 2AU, et un mauvais état de conservation sur le zonage 1AU. Aucune zone humide n'a été identifiée au regard de critères pédologiques et de végétation.</p>	<p>espaces théoriquement densifiables, aussi bien sous forme de parcelles situées dans un contexte de dent creuse que des parcelles pouvant être sujettes à division parcellaire.</p> <p>Comme indiqué par les services de l'Etat, ou encore le PETR du Grand Libournais, la densité proposée est à minima en compatibilité avec le SCoT.</p>	<p><b>Non</b></p> <p><b>Non</b></p>
--	--	---	-------------------------------------



	<p>Le dossier met en avant le caractère itératif de la démarche d'évaluation, soulignant que les contours du zonage 1AU ont été adaptés en deux secteurs 1AUa et 1AUb reliés par une voie de desserte afin de préserver l'intégralité d'un réservoir de biodiversité et la majorité des habitats favorables à la reproduction de l'Azuré du serpolet (3 022 m<sup>2</sup> classés en zone naturelle protégée Npr).</p> <p>Par ailleurs, 1 705 m<sup>2</sup> de peuplement d'origan, habitat de reproduction de l'Azuré du Serpolet seront impactés par le projet. Le rapport évalue par conséquent un besoin de compensation de l'ordre de 3 410 m<sup>2</sup>, selon un ratio de compensation surfacique 2/1.</p> <p>Le rapport justifie que le secteur à origan n'a pas pu être évité dans son intégralité en l'absence de solution alternative sur la commune offrant la possibilité d'un développement urbain à proximité des équipements, notamment de l'école, et d'un arrêt de bus, dans la perspective de matérialiser une centralité urbaine plus forte au sein du territoire d'Espiet. Cette affirmation ne s'appuie cependant sur aucune justification cartographique permettant de confirmer l'absence d'alternative sur le secteur du bourg.</p> <p><b>La MRAe recommande de justifier, sur la base de cartographies, l'absence de sites alternatifs pour la zone à urbaniser, ou l'emplacement de la voie de desserte, au regard d'une comparaison des sensibilités environnementales de ces sites.</b> Il convient de privilégier l'évitement et la réduction des effets sur l'environnement, toute démarche de compensation devant résulter de l'impossibilité avérée d'éviter les incidences.</p>	<p>Tous les éléments expliquant les choix réalisés sont déjà explicités dans les pages 7 à 15 du tome 3 du rapport de présentation.</p>	<p><b>Non</b></p>
--	--	---	-------------------



Figure 2: Séquence ERC conduite sur la zone 1AU. A gauche, zonage initial (juillet 2021) - Au centre, zone propice à la reproduction de l'Azuré du serpolet en orange - A droite, zonage proposé au PLU (source : rapport - tome 3, p.55)

La démarche ERC mise en oeuvre à l'échelle de la zone 2AU ne propose qu'un évitement partiel du peuplement d'origine. Le dossier préconise de poursuivre ultérieurement la démarche d'évaluation environnementale sur le site en privilégiant un évitement plus important, lors de son ouverture à l'urbanisation. La démarche d'évitement ne doit pas être différée au stade du projet d'extension urbaine mais doit être menée dès le stade de la planification (PLU). Le rapport précise en outre que le secteur 2AU ne dispose pas d'une défense incendie suffisante ni de canalisations d'adduction d'eau potable autorisant son raccordement au réseau.

**Pour cette zone 2AU la MRAe demande d'éviter l'habitat favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet, et recommande de réinterroger la création d'une réserve foncière sur un site ne disposant pas des conditions suffisantes en matière de défense incendie et de réseau d'alimentation en d'eau potable.**

#### 4. Le suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs permettant d'assurer un suivi de l'évolution des impacts de la mise en oeuvre du PLU sur le territoire, en précisant utilement les sources de données utilisées, les valeurs de référence, les objectifs poursuivis et les fréquences de suivi.

La zone 2AU est une zone inconstructible. Elle n'a donc aucun impact potentiel sans une révision préalable du PLU. Auquel cas, des études complémentaires seront menées pour vérifier s'il n'y a pas d'autres alternatives à proposer.

**Non**

	<p><b>III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</b></p> <p><b>A. Consommation d'espace</b></p> <p>Le tome 1 du rapport de présentation propose une analyse qui indique une consommation d'espaces à 2,72 hectares entre 2010 et 2021 (soit 12 années), dont 2,06 hectares de terres agricoles. Au sein du tome 2 du rapport de présentation (p.21), la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers est estimée à 4,91 hectares au cours des dix dernières années.</p> <p><b>La MRAe recommande de confirmer la consommation d'espaces constatées au cours des années passées et de corriger en conséquence les informations du rapport de présentation.</b></p> <p>Selon le dossier, la révision du PLU induit une consommation d'espace de l'ordre de 2,56 hectares au cours des douze prochaines années. Le calcul des espaces naturel, agricole et forestier consommée doit être revu une fois la méthode définissant l'enveloppe urbaine précisée.</p> <p><b>La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe comme objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier.</b></p> <p><b>La MRAe attend en conséquence un réexamen des besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire la prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional attendu et, à plus long terme, avec la perspective nationale du zéro artificialisation nette (ZAN).</b></p> <p>Le rapport ne justifie pas le besoin de doter la commune d'une réserve foncière (zone à urbaniser 2AU) alors que la production de 55 nouveaux logements répond au scénario de développement choisi. Aucun scénario alternatif ne semble par ailleurs avoir été étudié pour retenir le secteur de localisation de la zone 2AU.</p>	<p>Les chiffres seront vérifiés et mis en cohérence avant l'approbation du PLU.</p> <p>La méthode définissant l'enveloppe urbaine ne sera pas revue puisqu'elle s'appuie sur la méthodologie validée du SCoT. Par ailleurs, il convient de dissocier les logiques d'enveloppe urbaine et d'espaces NAF. Il peut y avoir des espaces NAF au sein des enveloppes urbaines et des espaces artificialisés en dehors des espaces agglomérés.</p> <p>Le projet communal est cohérent avec la loi Climat &amp; Résilience. Sauf nouvelles indications induites par des observations justifiées par l'avis des</p>	
--	--	--	--

	<p><b>La MRAe recommande de justifier le besoin de doter la commune d'une réserve foncière dans le cadre de la révision du PLU plutôt que d'intégrer cette réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de la CALI.</b></p> <p><b>B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels</b></p> <p>La révision du PLU s'est accompagnée d'une traduction réglementaire des mesures d'évitement et de réduction des incidences sur les périmètres d'inventaire et de protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des zonages naturels et agricoles protégés (Np et Ap) sont délimités au niveau des continuités de la trame verte et des zones à dominantes humides de la trame bleue. Ces zonages couvrent 227,5 hectares, soit le tiers de la superficie communale, et disposent d'un règlement qui interdit les nouvelles constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements ;</li> <li>• les entités boisées participant au fonctionnement écologique du territoire, notamment les boisements (hors peupleraies) des vallées du <i>Canadonne</i> et du <i>Camiac</i>, assurant aussi un rôle de régulation des phénomènes de ruissellement, sont identifiés en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>• les continuités boisées concourant à la circulation des espèces sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>• des protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont mises en place ponctuellement au niveau d'habitats d'espèces, tels que des arbres isolés repérés comme site de nidification de l'Elanion blanc ;</li> <li>• un recul de constructibilité de vingt mètres minimum depuis les berges des cours d'eau et des ruisseaux est instauré dans le règlement écrit ;</li> <li>• les mesures compensatoires mises en place dans le cadre d'un projet exogène au territoire, et portant sur le site du lac d'Espiet, font l'objet d'une inscription dans le PLU, la vocation compensatoire de ce secteur se traduisant par une protection du site au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>La CALI planifie de façon globale le principe de compensation, par anticipation des incidences résiduelles induites par ses choix d'urbanisation, pour rompre, selon le dossier, avec la mise en oeuvre d'une compensation projet par projet.</p>	<p>partenaires publics et ou des observations émises lors de l'Enquête Publique justifieront une éventuelle diminution supplémentaire de la consommation d'espaces NAF.</p> <p>Un PLU est un projet de planification et d'anticipation. La recommandation de la MRAe ne s'appuie sur aucune justification pour remettre en cause le projet porté par la commune.</p>	
--	--	--	--

Elle propose de garantir l'application d'éventuelles mesures compensatoires liée à la mise en oeuvre du PLU, en identifiant au sein du règlement graphique un site favorable à la compensation. Le site retenu s'étend sur 11 670 m<sup>2</sup> sur le secteur agricole protégé Ap de Cournelon. Ces parcelles sont en cours d'enfrichement, ce qui pourrait induire à terme la fermeture de milieux contribuant à la reproduction avérée de l'Azuré du serpolet. Cette démarche consistant à identifier et à protéger au sein du PLU des parcelles dont l'optimum écologique peut être renforcé dans le cadre d'une gestion conservatoire, ou de mesures compensatoires, s'avère par conséquent pertinente.

Le corridor boisé situé entre les vallées du *Canaudonne* et du *Camiac* a la particularité d'évoluer dans un contexte urbain, au sein duquel les noyaux boisés jouent le rôle de « pas japonais » pour assurer une forme de continuité écologique. Le PLU classe ce corridor en zone naturelle N, afin de permettre l'évolution des constructions existantes en secteur urbanisé. Les boisements sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le bâti agricole du secteur de Ribeyreau étant couvert d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'en préserver le boisement, qui constitue le plus vaste des « pas japonais ».

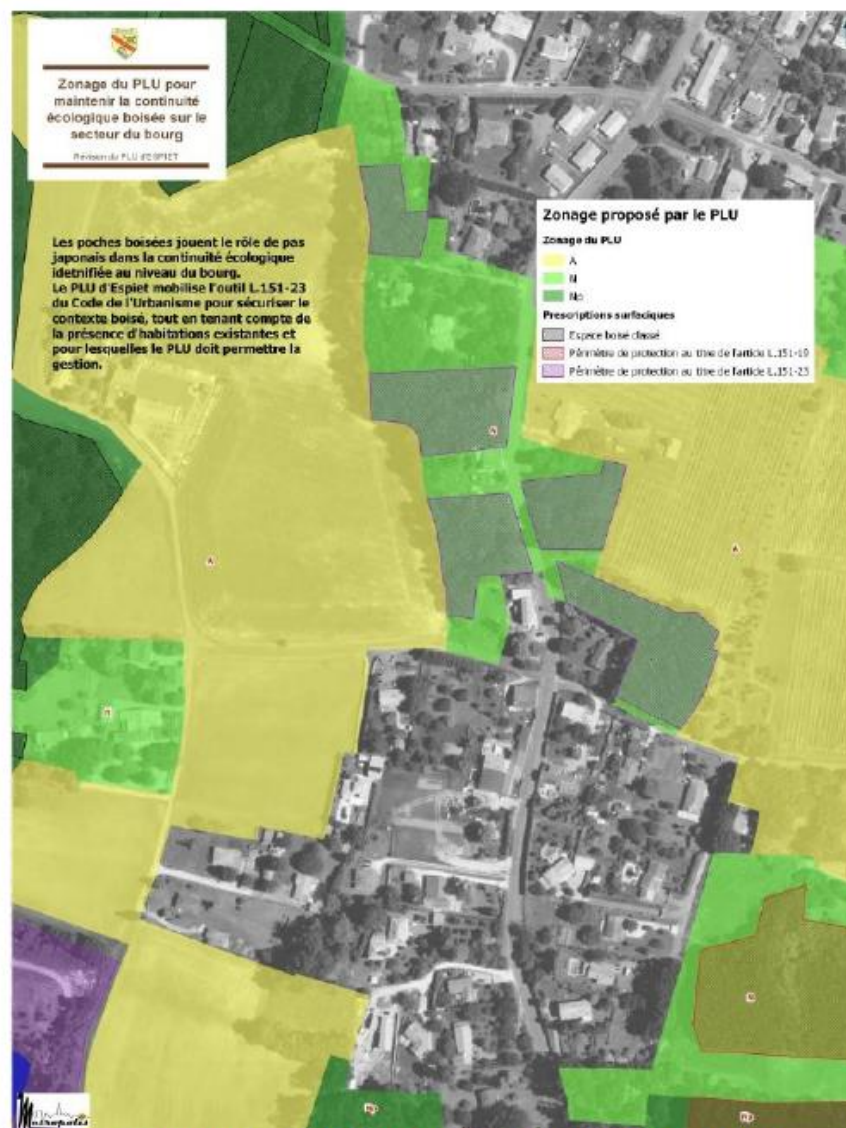


Figure 3: Préservation des continuités boisées sur le secteur de Ribeyreau  
(source : rapport de présentation - tome 3, p.27)



## C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

### 1. Assainissement des eaux usées

La commune d'Espiet dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et d'un zonage d'assainissement référençant les types de filières à envisager. Afin d'améliorer le taux de conformité des dispositifs d'assainissement autonomes existants, le règlement du PLU introduit une disposition qui 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* ».

### 2. Eau potable

Le rapport évalue l'augmentation des besoins en eau potable correspondant à l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires à environ 15 m<sup>3</sup>/jour à l'horizon 2034.

Pour faire face à ces besoins supplémentaires, dans un contexte de volumes prélevés déjà supérieurs aux volumes autorisés, le rapport détaille les différentes actions engagées par le syndicat pour réduire la pression sur la ressource en eau potable : recherche et réparation de fuites, travaux de renouvellement du réseau de distribution d'eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres. La MRAe relève que ces actions ne concernent pas le territoire d'Espiet. Des actions de sensibilisation sont également engagées, en s'appuyant sur des projets d'utilisation de ressources de substitution tels que le développement de systèmes de récupération des eaux de pluie.

Le rapport fait état d'une démarche consistant à rechercher une ressource de substitution locale, à capacité limitée, dans les alluvions de la Dordogne, dont la mise en oeuvre est programmée en 2022, la faisabilité technique et économique de cet équipement étant à l'étude au moment de la rédaction du dossier de révision du PLU.

La révision du PLU propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropiques sur l'hydrosystème :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un développement organisé autour des zones urbaines actuelles permettant d'optimiser les réseaux de distribution existants ;</li> <li>• un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa, le secteur 1AUa1 étant constructible dès l'approbation du PLU, alors que l'ouverture du secteur 1AUa2 n'est possible que lorsque la zone 1AUa1 sera remplie ;</li> <li>• une mesure réglementaire privilégiant un usage économe de la ressource en eau potable : le règlement de la zone AU impose l'implantation de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, à enterrer sur la parcelle ou intégrer à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage ;</li> </ul> <p><b>La MRAe recommande de démontrer que les économies de consommation d'eau potable, conjuguées aux volumes des nouveaux prélèvements, sont suffisants pour faire face aux besoins issus du projet communal.</b></p> <p>Le déficit que connaît la commune d'Espiet pour son alimentation en eau potable est une problématique à appréhender à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres, mais aussi à celle des autres syndicats confrontés à une insuffisance de la ressource.</p> <p><b>La MRAe recommande de compléter le dossier par une évaluation des besoins induits par les opportunités de développement des documents d'urbanisme des autres communes du syndicat, et de confronter leurs capacités d'approvisionnement en eau potable au regard des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat.</b></p> <p><b>En attendant ces garanties, la MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs au respect de la limite des autorisations de prélèvement délivrées par le syndicat, ainsi qu'à la mise en oeuvre effective de solutions de substitution et de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>D. Prise en compte des risques et des nuisances</b>          Pour limiter les incidences liées à l'imperméabilisation des terrains induite par la révision du PLU, notamment les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales, les</p>	<p>Avant l'approbation du PLU, de nouvelles données seront intégrées pour démontrer les évolutions positives quant à la pression exercée sur la ressource en eau potable, ainsi que le programme d'amélioration du réseau d'adduction en eau potable fortement engagé par le SIAEPA d'Arveyres.</p>	<p><b>Rapport de présentation</b></p>
--	---	---	---------------------------------------

	<p>contours du projet de zonage ont été adaptés à la cartographie des chemins de l'eau établie par EPIDOR. Aucune zone à urbaniser n'a ainsi été définie dans l'enveloppe du chemin de l'eau, ces emprises étant protégées par un zonage agricole A ou naturel N voire agricole ou naturel protégés Ap et Np selon les secteurs.</p> <p>La MRAe relève néanmoins que le règlement des zones urbaines (UA et UB) et des zones à urbaniser du PLU fixe une proportion d'espaces non bâtis de 30 %, dont 50 % d'espace en pleine terre, ce qui porte à 15 % la proportion d'espace en pleine terre minimale par unité foncière.</p> <p><b>La MRAe recommande de justifier que les proportions d'espaces non bâtis et d'espaces en pleine terre fixées dans le règlement sont adaptées au regard des objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</b></p> <p>La révision du PLU renforce la prise en compte du phénomène retrait-gonflement en rappelant, en préambule du règlement de chaque zone et dans les OAP, que des précautions d'ordre constructif sont à prendre en compte pour limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa. Une annexe spécifique du PLU liste les dispositions constructives à privilégier. Il convient de faire figurer ces précautions également dans le règlement de la zone AU.</p> <p>La révision du PLU prend en compte le risque lié aux mouvements de terrain en écartant tout développement au sein de zones à urbaniser sur les secteurs couverts par l'emprise du PPRmt, dont le périmètre a été reporté sur le règlement graphique pour favoriser l'identification des différentes zones du PPRmt.</p> <p>Le développement de zones urbanisées au contact de secteurs viticoles pose le sujet de risque et de nuisance liés aux traitements phytosanitaires. Pour limiter ces incidences, et prévenir les conflits d'usage potentiels entre urbanisation et espaces agricoles, le règlement de la zone AU impose un recul minimum de dix mètres des constructions par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et les parcelles cultivées.</p>	<p>Quelle méthode est proposée pour cela par la MRAe ?</p>	<p>Non</p>
--	--	--	------------

	<p><b>E. Mise en oeuvre de la transition énergétique et développement des énergies renouvelables</b></p> <p>Le PLU ne définit pas d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable au-delà du parc photovoltaïque déjà existant sur le secteur de Chauveau.</p> <p>Les installations d'énergie renouvelables sont autorisées dans les zones à vocation d'habitat à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment. Le règlement du PLU ne comporte aucune disposition relative à l'utilisation de matériaux à haute performance environnementale ou au développement de dispositifs d'énergie renouvelable, notamment dans les zones à vocation d'équipement ou d'activités.</p> <p><b>La révision du PLU pourrait définir des zones d'accueil des énergies renouvelables en privilégiant les sites anthropisés, et fixer dans le règlement écrit les conditions d'accueil des installations d'énergie renouvelable, en tenant compte du décret du 29 décembre 2023.</b></p> <p><b>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</b></p> <p>Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Espiet, porté par la communauté d'agglomération du Libournais, vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. En cohérence avec le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la CALI, le PLU prévoit l'accueil de cent habitants supplémentaires, la construction de 55 logements et la mobilisation de 2,56 hectares en extension selon le dossier.</p> <p>Le dossier ne permet pas de s'assurer de l'atteinte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en matière de réduction de la consommation d'espaces NAF. Pour définir le projet communal, la CALI s'appuie sur le scénario démographique figurant dans le SCoT, plus élevé que les tendances récentes à l'oeuvre sur Espiet. Les objectifs de densité se révèlent faibles par rapport aux orientations du SCoT.</p>	<p>Pour rappel, il s'agit d'une stratégie qui dépendra largement du futur PCAET porté par la Cali. En l'état, la commune a déjà réalisé des efforts conséquents en réalisant un parc photovoltaïque sur un site dégradé.</p> <p>Comme précisé par les autres avis des Personnes Publiques Associées, ce projet de PLU est pleinement compatible avec les exigences réglementaires récentes.</p>	
--	---	---	--

	<p>Le projet communal impacte des secteurs d’habitat favorable à la reproduction de l’Azuré du Serpolet sans démontrer l’absence d’impossibilité d’évitement des incidences. La démarche d’évitement et de réduction des incidences doit être poursuivie jusqu’à son terme, pour privilégier l’évitement des secteurs à enjeux dans le cadre de la révision du document d’urbanisme au lieu de prévoir de la compensation.</p> <p>Des garanties doivent être apportées quant à la faisabilité du projet communal au regard de la capacité d’alimentation en eau potable du territoire, le déficit récurrent en matière de production d’eau potable à l’échelle du syndicat de la région d’Arveyres constituant un facteur limitant.</p> <p>La Mission Régionale d’Autorité environnementale fait par ailleurs d’autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l’avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p>		
--	--	--	--

# DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

### Enquête publique

du 24 juin au 2 août 2024

relative à la

### Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espiet

Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération  
du Libournais du 5 juin 2024



### RAPPORT et AVIS du Commissaire enquêteur



# SOMMAIRE

<b>RAPPORT D'ENQUÊTE</b>	<b>3</b>
<b>I - GENERALITES</b>	<b>4</b>
1°) Objet de l'enquête	4
2°) Cadre juridique	5
3°) Composition du dossier	5
<b>II - ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>8</b>
1°) Désignation du Commissaire Enquêteur	8
2°) Organisation de l'enquête	8
3°) Information du public	9
4°) Déroulement de l'enquête	10
5°) Clôture	12
6°) Procès-verbal de synthèse des observations et réponse du maître d'ouvrage	12
7°) Remise du rapport	13
<b>III - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>14</b>
1°) Espiet et son P.L.U.	14
2°) Présentation du projet de révision	14
<b>IV - EXAMENS DES OBSERVATIONS</b>	<b>18</b>
1°) Bilan des contributions	18
2°) Synthèse des contributions du public	18
3°) Questions du Commissaire enquêteur	24
<b>CONSIDERATIONS GENERALES et AVIS</b>	<b>26</b>
<b>I - APPRECIATION GENERALE</b>	<b>28</b>
1°) Sur le déroulement de l'enquête	28
2°) Sur le dossier d'enquête	28
<b>II - ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>29</b>
<b>III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>30</b>
Liste des annexes	32

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**

**Enquête publique**  
**du 24 juin au 2 août 2024**

**relative à la**

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune d'Espiet**

**Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération**  
**du Libournais du 5 juin 2024**

**RAPPORT d'ENQUÊTE**

# RAPPORT D'ENQUÊTE

Le présent rapport, après une présentation générale du cadre de l'enquête, relate son déroulement, étudie le projet et examine les observations faites durant celle-ci.

## I - GENERALITES

### **1<sup>o</sup>) Objet de l'enquête**

Il s'agit d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Espiet en Gironde.

Le P.L.U. fixe, pour l'ensemble du territoire d'une commune, les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Il est élaboré dans le respect des règles du développement durable et doit permettre d'atteindre les objectifs définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme en conciliant notamment les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie ...

Le P.L.U. précise également les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Il constitue ainsi le cadre de la définition du projet de territoire de la commune, en tenant compte de l'ensemble des autres dispositifs réglementaires.

Son élaboration et sa révision sont soumises à enquête publique. Celle-ci a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir l'avis du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

## **2°) Cadre juridique**

Le P.L.U. est régi par le Code de l'urbanisme, en particulier le Titre III du Livre I<sup>er</sup> concernant les dispositions communes à tous les documents d'urbanisme (articles L.131-1 et suivants et R.132-1 et suivants) et le Titre V relatif au Plan Local d'Urbanisme (articles L151-1 et suivants et R.151-1 et suivants).

Le projet de révision est soumis à enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté n°2024-337 du 5 juin 2024 du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, à laquelle appartient la commune d'Espiet. Il fixe notamment la durée de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public ainsi que les modalités de la consultation et de la participation du public y compris par voie électronique.

## **3°) Composition du dossier**

Le dossier du projet de révision du P.L.U. a été élaboré par le bureau d'études METROPOLIS, et a été complété par différentes pièces administratives pour constituer le dossier de l'enquête. Il comprenait les éléments suivants :

### **Le dossier du projet de révision du P.L.U. :**

- Pièce 0.0 : Bilan de la concertation (correspondant aux comptes-rendus et bilans des 3 réunions publiques organisées avec le bureau d'études)
- Pièce 1.0 : Rapport de présentation (en quatre tomes)
  - ♦ tome 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement
  - ♦ tome 2 : Justification des choix - Articulation du P.L.U. 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
- Pièce 2.0 : Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- Pièce 3.0 : Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)
- Pièce 4.0 : Règlement - Document graphique (plan de zonage)
- Pièce 5.0 : Règlement

- Pièce 6.0 : Annexes

◆ Pièce 6.1 : Servitudes d'Utilité Publique

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Arrêté préfectoral n°33-2017-81-06-071 du 6 janvier 2017 instituant des SUP autour de la canalisation de transport de gaz naturel sur la commune d'Espiet
- Arrêté préfectoral n°33-2018-10-08-011 du 8 octobre 2018 instituant des SUP autour de la déviation de la canalisation de transport de gaz naturel DN 300 Gornac - Baron
- Carte des Servitudes d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses
- Document d'information DREAL (données sur les règles de maîtrise de l'urbanisation à proximité d'une canalisation de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques)

◆ ♦ Pièce 6.2 : Emplacements réservés

◆ ♦ Pièce 6.3 : Réseaux

- Plan du réseau ERDF
- Plan du réseau d'eau potable
- Carte et liste des points d'eau

◆ ♦ Pièce 6.4 : Risques et nuisances

- Dossier des risques et nuisances
- Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de terrain (PPRNMT)

**Une chemise « ADMINISTRATIF »** (6 documents), comprenant :

- Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais n°2024-337 du 5 juin 2024 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESPIET
- Délibération de la Communauté d'agglomération du Libournais n°2023-12-307 - Séance du 19 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du P.L.U. de la commune d'ESPIET
- Délibération de la Communauté d'agglomération du Libournais n°2021-12-292 - Séance du 16 décembre 2021 : débat sur le PADD du projet de P.L.U. de la commune d'ESPIET
- Délibération de la commune d'ESPIET n°226/2021 - Séance du 13 décembre 2021 : débat sur les orientations du PADD
- Bilan de la concertation de la révision du P.L.U. (document partiel)

- Délibération de la CALI n°2018-05--098 - Séance du 22 mai 2018 approuvant la mise en révision et déterminant les modalités de la concertation

**Une chemise « AVIS DES PPA »** (8 documents), comprenant les avis des personnes publiques et organismes suivants :

- Avis du Pôle Territorial du Grand Libournais (2 documents : l'extrait du registre des délibérations Pôle Territorial Grand Libournais - Bureau Syndical du 11 avril 2024 et une note de compatibilité SCoT/PLU de la commune d'Espiet)
- Avis de l'État du 3 mai 2024 (2 documents : courrier du 3 mai 2024 et note technique)
- Avis du Conseil Départemental du 3 mai 2024
- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) - Réunion du 7 mai 2024
- Avis de la MRAe n°2024ANA30 du 7 mai 2024
- Réponse à l'avis de la MRAe

En cours d'enquête, un document émanant du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la Région d'Arveyres intitulé : AEP - Renforcement secteur VALLEE et suppression Canalisation DN 50mm a été fourni par M. le Maire. Il a été ajouté aux dossiers d'enquête (papier et numérique) accompagné d'un bordereau des pièces complémentaires comme le prévoit l'article R.123-14 du code de l'environnement.



## II - ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1°) Désignation du Commissaire Enquêteur

En réponse à la demande de la mairie d'Espiet, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné pour mener cette enquête Mme Carole ANCLA, commissaire enquêteur, et M. Thierry BARBOT, commissaire enquêteur suppléant, par décision n°24000032/33 en date du 17 avril 2024.

### 2°) Organisation de l'enquête

Dès ma désignation, j'ai pris contact avec monsieur le maire, qui m'a indiqué vouloir réaliser cette enquête publique dans les meilleurs délais et m'a orienté vers les services de la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), autorité compétente en matière d'urbanisme, et donc en charge de l'organisation de l'enquête.

Le terme du délai fixé aux personnes publiques associées (PPA) pour émettre leur avis sur le projet étant fixée au 8 mai 2024, il a été décidé de reporter notre premier rendez-vous avec les services de la CALI.

Plusieurs rencontres ont ensuite été organisées afin de préparer l'enquête publique :

- Le 21 mai 2024 avec M. MAUFRONT, Responsable du Service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine à la Communauté d'Agglomération du Libournais : présentation du contexte de la révision du P.L.U., discussion des modalités de l'enquête et de l'arrêté d'organisation, remise des avis des PPA, préparation des registres d'enquête que j'ai paraphé par la suite. Le dossier n'ayant pas encore été reproduit, je n'ai eu accès qu'à sa version numérique.
- Le 29 mai 2024 avec M. MAUFRONT : remise des dossiers de révision du P.L.U. et paraphe de chacune des pièces. Les dates d'enquête et de permanences ont été fixées en concertation avec le maire d'Espiet et transmises au commissaire enquêteur suppléant pour information.
- Le 20 juin 2024 avec M. MAUFRONT : récupération (et paraphe) des dernières pièces du dossier, dont la réponse à l'avis de l'Autorité environnementale.

Après étude du dossier,

- Le 6 juin 2024 avec M. CAZENAVE, Maire de la commune d'Espiet : présentation du projet et des demandes des administrés reçues dans le cadre de la concertation, explications concernant la procédure d'élaboration du document d'urbanisme et visite approfondie du territoire communal.

L'arrêté d'organisation de l'enquête a été pris par Monsieur le Président de la CALI et signé le 5 juin 2024.

### **3°) Information du public**

Afin d'assurer l'information du public, la publicité légale a été réalisée de la manière suivante :

- Affichage :

L'avis d'enquête a été affiché au siège de la Communauté d'agglomération et à la mairie d'Espiet sur des panneaux d'affichage situés en un endroit visible de l'extérieur. Des exemplaires de cet avis ont également été placardés à plusieurs endroits dans le bourg de la commune. Les certificats d'affichage signés par le 1<sup>er</sup> Vice-président de la CALI délégué à l'urbanisme et par le Maire sont joints au dossier.

J'ai personnellement vérifié la réalisation de cet affichage en mairie (lors de ma rencontre avec monsieur le maire, le 6 juin, ainsi que lors de chacune de mes permanences) et au siège de la CALI (le 8 juin 2024 et le dernier jour de l'enquête).

J'ai ainsi pu constater que l'affichage réglementaire avait bien été réalisé au moins 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute sa durée comme le prévoit l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

- Insertions presse :

L'avis d'enquête a été inséré dans deux journaux diffusés sur l'ensemble du département, soit :

1<sup>ère</sup> parution :

- Le Sud-Ouest et Le Résistant du jeudi 6 juin 2024, (au moins 15 jours avant le début de l'enquête),

2<sup>nde</sup> parution :

- Le Sud-Ouest et Le Résistant du jeudi 27 juin 2024, (dans les 8 premiers jours de l'enquête).

Les attestations de parution fournies sont jointes en annexe 1.

- Site Internet :

L'enquête a également été mentionnée sur le site Internet de la CALI et sur celui de la mairie d'Espiet.

- Information complémentaire :

Ce même avis a été publié dans le magazine municipal de la commune pour les mois de juin et juillet 2024 (annexe 1) et diffusé par le biais d'une application mobile dédiée à l'information et l'alerte des habitants de la commune (Panneau Pocket) et d'un réseau social.

#### **4°) Déroulement de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du 24 juin au 2 août 2024 inclus. Son siège était fixé au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais.

- Consultation des dossiers et dépôt des observations :

Le dossier d'enquête ainsi que les registres des observations ont été déposés à la CALI et à la mairie d'ESPIET où ils étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des services administratifs.

Ce dossier pouvait également être consulté sur le site Internet de la CALI à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr). Un poste informatique a été mis à disposition du public au service urbanisme de la CALI.

Les observations pouvaient également être adressées à l'attention du Commissaire enquêteur par voie postale au siège de la CALI et par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr).

- Les permanences :

Les permanences se sont tenues dans les locaux de l'ancienne poste, situés à quelques mètres de la mairie d'Espiet, dans lesquels avaient été disposés un bureau, plusieurs chaises et un panneau de présentation des zones à urbaniser.

Les six permanences prévues ont été particulièrement bien fréquentées et beaucoup ont débordé de l'horaire initialement prévu. Les locaux de l'ancienne poste étant constitués d'une pièce unique, les personnes venues consulter le Commissaire enquêteur ont parfois dû patienter en extérieur avant d'être reçues.

Bilan des permanences :

Date	Horaire initial	Horaire réel	Nombre de visite
Lundi 24 juin 2024	8h30 à 11h30	8h30 à 12h30	7 visites
Samedi 29 juin 2024	9h00 à 12h00	9h00 à 12h40	7 visites
Mercredi 3 juillet 2024	14h00 à 17h00	14h00 à 17h30	3 visites
Jeudi 11 juillet 2024	14h00 à 18h00	14h00 à 18h30	8 visites
Mardi 23 juillet 2024	900h à 12h00	9h00 à 12h20	7 visites
Vendredi 2 août 2024	13h30 à 16h30	13h30 à 17h50	8 visites

Les remarques déposées par courriel ont été insérées dans le registre d’enquête lors de leur transmission ainsi que la copie d’un courrier, reçu au siège de la CALI le 17 juillet 2024. (courrier anonyme dont l’original, conservé par la CALI, a par la suite été joint au registre n°2 ouvert en mairie d’Espiet).

Un point sur le déroulement de l’enquête a été fait avec M. le maire avant ou après chacune des permanences.

Les demandes et interrogations du public ont été régulièrement transmises aux services de la CALI et/ou au bureau d’étude afin notamment de leur permettre de préparer leur réponse au procès-verbal des observations.

Deux visites du secteur de la Gueynotte, objet d’une OAP, ont été réalisées :

- ◆ Suite à la permanence du 3 juillet, sur invitation des riverains, sur les parcelles classées en zone 1AUa2 (classement contesté),
- ◆ A la fin de la permanence du 2 août 2024, accompagné de M. le maire sur la zone classée 1AUa1.

Enfin, une réunion a été organisée le lundi 29 juillet avec M. le maire. Elle a permis de faire un dernier bilan des contributions reçues et d’échanger sur l’organisation des prochaines étapes de l’enquête.

- Climat de l'enquête :

L'enquête s'est globalement déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident majeur n'est venu perturber son bon déroulement.

Toutefois, des tensions étaient perceptibles au sein de la population dont une partie a exprimé son mécontentement vis à vis de ce projet, à l'étude depuis 2018. En particulier, le public rencontré a manifesté une certaine incompréhension de la nécessité pour la commune de réduire ses zones constructibles et/ou ouvertes à l'urbanisation dans un contexte où le territoire procède à des arrachages massifs de vignes.

Par ailleurs, un courrier anonyme, opposé au projet, reçu au siège de l'enquête le 17 juillet, a contribué à accentuer ces tensions.

## **5°) Clôture**

Au terme de l'enquête, le vendredi 2 août 2024, j'ai récupéré l'ensemble du dossier et les registres ouverts en mairie d'Espiet. Le lundi 5 août les dernières observations déposées sur l'adresse mail m'ont été transmises, le registre mis à disposition de la CALI étant vierge de toute observation, il m'a été adressé par lettre recommandée avec accusé de réception dans les jours suivants afin que je le clôture.

## **6°) Procès-verbal de synthèse des observations et réponse du maître d'ouvrage**

En application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré Monsieur MAUFRONT et Monsieur CAZENAVE, maire d'Espiet, au service urbanisme de la CALI, le vendredi 10 août, afin de leur communiquer les observations du public et mes questions consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce procès-verbal était accompagné d'un tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions reçues au cours de l'enquête (une copie numérique des contributions a également été remise). Je leur ai présenté les principaux points de ce procès-verbal et les ai invité à me fournir les éléments de réponse sous 15 jours.

La réponse de la collectivité à ces observations m'est parvenue par courriel le 4 septembre 2024.

(Ces éléments sont joints en annexe n°2 et n°3).

Après examen des réponses apportées, j'ai procédé à une nouvelle visite de la commune, le 7 septembre 2024.

## **7°) Remise du rapport**

La réponse de la collectivité au procès-verbal des observations n'a pu être fourni dans le délai de 15 jours en raison de la période estivale et des congés s'y rapportant. Une demande de report de la date de remise du rapport d'enquête a été faite, en accord avec les services de la CALI, et acceptée, comme le permet l'article L.123-15 du Code de l'urbanisme. Ces documents sont joints au dossier d'enquête.



### **III - PRESENTATION DU PROJET**

#### **1°) Espiet et son P.L.U.**

La commune d'Espiet est située à une trentaine de kilomètres à l'est de Bordeaux et à une quinzaine de kilomètres au sud de la ville de Libourne. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du Libournais qui dispose de la compétence en matière d'urbanisme sur son territoire.

Elle s'étend sur une superficie de 679 hectares et compte 807 habitants (population légale en vigueur au 1er janvier 2022 – source INSEE).

Espiet se présente comme une commune typique de l'Entre-Deux-Mers, dont les paysages vallonnés alternent entre de vastes parcelles agricoles, dominées par la viticulture, et des vallées boisées qui longent les limites communales.

Elle est constituée de petits hameaux historiques dispersés sur l'ensemble de son territoire qui accueillent les logements les plus anciens, l'urbanisation récente s'étant constituée le long des axes de circulation.

Son parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles de grande taille occupées à 80% par leurs propriétaires. L'attractivité résidentielle de la commune est confortée par le faible taux de logements vacants et de résidences secondaires sur son territoire.

La commune est couverte par un P.L.U. approuvé le 8 novembre 2010. Ce document n'ayant pas connu d'évolution (hormis une modification pour permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque), il est apparu nécessaire de le mettre en conformité avec la loi. La commune a donc sollicité la Communauté d'agglomération pour engager une procédure de révision générale de son P.L.U.

#### **2°) Présentation du projet de révision**

La CALI a engagé la procédure de révision générale du P.L.U. d'Espiet par délibération du 22 mai 2018, avec pour objectifs :

- La mise en conformité avec la loi ALUR
- Le respect des équilibres de développement territorial définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT
- La rectification des anomalies du plan de zonage du PLU approuvé.

Les grandes orientations d'aménagement retenues dans le PADD sont les suivantes :

1. Structurer le développement urbain
  - a. Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous
  - b. Étoffer le centre Bourg et Gombaut
  - 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

Le projet de la commune est d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires d'ici à 2034 par la création de 55 nouveaux logements, soit une moyenne de quatre à cinq nouveaux logements par an. Ces objectifs respectent les limitent fixées par le SCoT du Libournais et le Pan Local de l'Habitat de la CALI.

Les choix de développement de la commune sont fortement contraints par la présence de risques naturels et de servitudes qui s'imposent à elle. Ont ainsi été identifiées :

- Le risque retrait-gonflement d'argile considéré comme « fort » sur la quasi-totalité du territoire communal
- La présence d'anciennes carrières abandonnées disséminées sur l'ensemble de la commune et un Plan de prévention des risques de Mouvement de terrain approuvé
- Une zone de compensation de la biodiversité instituée sur le secteur du Lac
- Les servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de Gaz (DN 300 Gornac – Baron)
- Trois périmètres de protection institués aux abords des monuments historiques
- La nécessité des gérer l'interface entre les zones urbaines et agricoles.

A cela s'ajoute une ressource en eau potable jugée insuffisante pour satisfaire les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants.

En tenant compte de tous ces éléments, la production de logements est principalement programmée au sein des zones urbanisées existantes du bourg récent et des hameaux de Gombaud, Merlet et Sérigeau (40 logements sur 4,17 hectares soit environ 10 logements par hectare) et par le remplissage des « dents creuses ».

Quatre nouvelles zones seront ouvertes à l’urbanisation. Elles sont localisées au sein du bourg et du hameau de Gombaudo.

- Deux zones à urbaniser (1AU) sont localisées au sein du secteur de Gueynotte.
- Une zone à urbaniser (1AUh) est identifiée à Gombaudo pour la réalisation de logement ou d’hébergement pour l’accueil de personnes handicapées.
- Une zone d’urbanisation future (2AU) constitue une réserve foncière au nord de Gombaudo (elle nécessitera la révision du P.L.U. pour devenir constructible).

Le reste du territoire est dédié aux zones naturelles (N) et agricole (A).

Le détail des surfaces affectées à chacune des zones du P.L.U. est présenté dans le tableau ci-après :

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>
AUc	6,36	0,94	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
AUs	4,31	0,63			
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>

Extrait du rapport de présentation du dossier

Le Rapport de présentation précise que ce tableau met en évidence une forte réduction des zones urbaines (-3,51 ha) et des zones ouvertes à l’urbanisation (-7,85 ha), au profit d’une augmentation significative des zones agricoles (+35,17 ha) et une diminution des zones naturelles (- 23,8 ha) qui est la conséquence de l’actualisation de l’occupation effective des sols.

Le projet de révision de P.L.U. a été arrêté par délibération de la Communauté d’agglomération du 19 décembre 2023 et transmis pour avis aux personnes publiques et organismes mentionnés à l’article L.153-16 du Code de l’urbanisme.

Les avis émis font l’objet du tableau de synthèse ci-après :

<b>CDPENAF</b> Réunion du 7 mai 2024	<b>Avis favorable avec observations</b> Avis favorable au titre de l’article L.151-13 du Code de l’urbanisme (STECAL). Avis favorable avec observations au titre de l’article L.151-12 du Code de l’urbanisme (insuffisance d’encadrement concernant les annexes en zone A et N et une construction est identifiée comme pouvant changer de destination au plan de zonage alors que cela n’est pas permis dans le règlement des zones A et N).
<b>Pôle Territorial du Grand Libournais</b> Délibération du bureau syndical du 11 avril 2024	<b>Avis favorable</b> Le projet de PLU est compatible avec le SCoT.
<b>Département de la Gironde</b> 3 mai 2024	<b>Avis favorable avec réserves</b> Ces réserves concernent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le renforcement des moyens de sécurisation au niveau des routes départementales RD238 et RD239.</li> <li>- L’adaptation des règles relatives à l’imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales et la protection du réseau hydraulique.</li> <li>- Une offre foncière jugée encore trop importante.</li> <li>- Une présentation plus précise et détaillée des projets de développement des cheminements doux et des liaisons cyclables ainsi que la mise à jour des données relatives aux sentiers de randonnées inscrits au PDIPR.</li> <li>- Une modification des OAP (secteurs de la Gueynotte et du Vieux Gombaud) afin d’y intégrer des dispositions complémentaires en termes d’aménagements paysagers.</li> </ul>
<b>Etat</b> 3 mai 2024	<b>Avis favorable avec réserves</b> Apporter un certain nombre de compléments, et principalement dans le domaine de la gestion de l’eau potable, pour lequel un phasage dans les ouvertures à l’urbanisation pourrait être nécessaire en fonction de la disponibilité actuelle de la ressource. Et la prise en compte des remarques de la note technique :
<b>MRAe</b> 7 mai 2024	La MRAe émet des observations et des recommandations, dont la plus importante concerne la ressource en eau potable.

Tableau de synthèse des avis des personnes publiques et organismes associés

Après la présente enquête publique, la collectivité pourra apporter des modifications à ce projet pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques et organismes associés et des remarques formulées dans le cadre du présent rapport.

## IV - EXAMENS DES OBSERVATIONS

### 1°) Bilan des contributions

Durant les six permanences qui ont été organisées, le Commissaire enquêteur a recensé quarante visites. Certaines personnes sont venues plusieurs fois.

Sur la période de l'enquête, un total de 38 contributions a été reçu. Les contributions adressées par courrier et courriels ont été insérées dans les registres d'enquête déposés en mairie d'Espiet, au fur et à mesure de leur transmission. Aucune observation n'a été consignée sur le registre déposé au siège de la CALI.

La majorité de ces contributions concerne des demandes de classement de parcelles en zone constructible pour l'habitation ou des activités économiques.

Toutes ces contributions ont été synthétisées dans un tableau et transmises à la collectivité avec le procès-verbal des observations.

(Le procès-verbal de synthèse des observations et la réponse sont joints en annexe n°2 et n°3).

### 2°) Synthèse des contributions du public

Les différentes contributions ont été regroupées par thème dans le procès-verbal transmis à la CALI. Il est précisé ici que la collectivité a apporté des réponses à chacune des remarques transmises sous la forme d'un tableau des observations du public, sans toutefois apporter de réponse au procès-verbal établi par le Commissaire enquêteur. Ce dernier invite donc les personnes concernées à se reporter à ces réponses (annexe n°3) pour plus de précision.

#### 1. Les demandes d'extension des zones urbaines

- Les demandes d'extension des zones UA concernent les secteurs ci-après

Secteur	N° de contribution	Parcelles
GOMBAUD	N° 35	AC 472
ROBIN	N° 3	AC 79 (en partie)
MERLET	N° 37	AE 53, AE 54

- **Les demande d’extension des zones UB concernent les secteurs ci-après:**

Secteur	N° de contribution	Parcelles
GOMBAUD	N° 1	AC 339, AC 340, AC 341, AC 379, AC 380, AC 381
SERIGEAU NORD	N° 2 N° 33	AL 168 AI 172 (en partie)
GUEYNOTTE	N° 12	AD 340, AD 469 (en partie)
CHAMPION NORD	N° 4 N° 18	AL 165 AL 164
VALLEE SUD	N° 16	AC 357 (en partie (3.000 m²))
LA BORIE DE CASTAGNEY	N° 16	AC 319, AC 400 (en partie (2.350 m²))

### **Réponse de la collectivité :**

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*La commune est contrainte dans ses possibilités d’extension des zones urbaines par la réglementation et les avis des personnes publiques associées à l’élaboration du projet. Le commissaire enquêteur recommande cependant d’approfondir l’analyse de ces demandes en extension des zones urbaines, quelques adaptations à la marge ne devraient pas remettre en cause le projet communal.*

*Plus globalement, l’analyse des contributions par secteur montre que les demandes sont principalement concentrée sur les hameaux de Sérigeau et de Gombaud. Si le secteur de Sérigeau a été écarté pour tenir compte de l’activité de la cave coopérative, le secteur de Gombaud est bien identifié comme devant participer au développement communal.*

## **2. Les contributions relatives aux zones à urbaniser**

- **Zone 1AU secteur de la Gueynotte :**

Observations n°10, n°11 et n°29 (pétition signée par 16 personnes).

Ce projet est fortement contesté par les riverains de la partie 1AUa2 qui invoquent notamment les nuisances générées par le projet ainsi qu’une urbanisation en contradiction avec la préservation de la biodiversité et les objectifs de l’article L.101-2 du Code de l’urbanisme.

Deux propositions d’aménagement ont été formulées :

- Créer deux zones distinctes avec chacune un accès à double sens,
- Relier la zone 1AUa1 au chemin existant, au nord, au lieu-dit Brisset.

A contrario, des demandes d’extension de la zone 1AUa1 ont été déposées (observations n°18 et n°19).

### **Réponse de la collectivité :**

Extraits :

«L'objectif de la création de cette zone est le renforcement du bourg où se trouve la majorité des services de la commune ».

«La proposition de relier les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 répond à un objectif de maillage et de structuration de l'urbanisation en profondeur, sous la forme d'îlot. Il n'y a aucun intérêt public à cumuler des projets urbains fonctionnant en impasse ».

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Il semble qu'aucune des deux solutions d'aménagement proposées ne soit envisagée par la commune. La création de l'AOP vise justement à éviter la création de lotissements en impasse déjà trop présents sur la commune. Quand au chemin mentionné, il ne semble pas adapté à la circulation attendue.*

*La forte contestation de ce secteur par les riverains devrait amener la collectivité à poursuivre sa réflexion sur l'aménagement de la zone et plus largement sur celle de la centralité du bourg.*

*L'abandon du projet a été évoqué au cours de l'enquête, mais aucune réponse en ce sens n'a été émise dans la réponse au procès-verbal..*

#### **• Zone 2AU de Gombaudo**

Cette zone a fait l'objet de demande de reclassement en zone 1AU (y compris la partie Npr) en raison du projet d'extension du réseau d'eau potable programmé par le SIAEPA d'Arveyres (observations n°5 et n°9).

D'un autre coté l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est contestée pour assurer la préservation des zones favorables au développement de l'Azuré du Serpolet (observations n°16 et n°28).

### **Réponse de la collectivité :**

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Cette zone ne disposerait pas de réseaux suffisants pour être classée en 1AU. Elle constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une révision du P.L.U.*

*Le Commissaire enquêteur s'interroge sur la desserte du secteur, prévue par un emplacement réservé qui débouche sur une voie qui ne semble pas calibrée pour recevoir le flot de véhicules attendu et sur laquelle aucun élargissement n'est programmé.*

*La création de cette zone 2AU est également discutée dans les avis rendus par les Personnes Publiques Associées.*

*Une réflexion plus approfondie sur ce projet pourrait être réalisée dans le cadre du PLUi de la CALI en prenant en considération la demande concernant la parcelle AC 357.*



## • Demandes de classement en zone 1 AU

Secteur	N° de contribution	Parcelles
SERIGEAU NORD	N° 19	AI 152, AI 221, AI 224, AI 229, AI 142, AI 143
GUEYNOTTE	N° 9	AD 363, AD 364, AD 365
RIBEYREAU	N° 19	AD 41
MASSE SUD	N° 9	AD 11
REYNAUD	N° 9	AC 93
FREYNELLE	N° 18 N° 19	AD 520, AD 521, AD 530, AD 609 AD 302
LE GRAND MAYNE OUEST	N° 18	AL 198, AL 111
COURNELON	N° 19	AD 287

### Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

### Commentaire du Commissaire enquêteur :

*Le Commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées.  
Les refus de classement en zone 1AU, expliqués par l'insuffisance des réseaux et/ou l'absence de desserte de ces parcelles, semblent justifiés.  
Par ailleurs, le classement de ces parcelles, souvent éloignées des zones urbaines, contreviendrait au principe de limitation de l'étalement urbain et au objectifs de la loi dite « Climat et résilience » qui fixe pour objectif « Zéro Artificialisation Net » des sols à l'horizon 2050.*

## 3. Les contributions relatives aux zones d'activités

Les trois contributions relatives aux zones UX concernent :

- une demande de maintien de la zone UX existante au lieu-dit FOURCADE SUD et son extension (classement Nx non adapté) - observation n°27,
- une demande de suppression de la zone UX au niveau des bâtiments à usage agricole et d'habitation - observation n°34,
- l'incompréhension du classement en UX d'un secteur présenté comme un corridor écologique - observation n°25.

### Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

### Commentaire du Commissaire enquêteur :

*Une des orientations d'aménagement retenue dans le PADD est de « Favoriser le maintien de l'activité artisanale sur la commune » en assurant « à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes ».  
Les demandent formulées ne remettant pas en cause les orientations du PADD, elles devraient pouvoir être satisfaites (adaptation ou extension du zonage, modification du règlement) tout en tenant compte des contraintes naturelles et réglementaires liées notamment à la présence de carrières.*

*Concernant le règlement de la zone Nx, l'article 1.20 permet seulement « les extensions et annexes des constructions existantes » alors que l'article 2.19 précise que « la hauteur des constructions autorisées (entrepôt ...) est limitée à 6 m à l'égout du toit ... ». Il conviendrait de revoir la formulation de ces articles afin de lever toute ambiguïté sur l'interprétation de ces dispositions.*

#### **4. Des demandes concernant la création d'hébergements touristiques**

Trois demandes ont été déposées afin de permettre la création d'hébergements à vocation touristique :

- une demande d'extension de la zone UA au lieu-dit Robin pour la construction de deux gites avec parking et zone de loisir (observation n°3),
- une demande pour installer un enclos et un abri pour des chevaux ainsi qu'un chalet en bois pour l'accueil des familles sur le secteur de la Panneterie (observation n°23),
- une demande d'extension de la zone UB sur le secteur de Ribeyreau ou, à défaut la création d'un STECAL, pour la construction d'un chalet en bois à usage d'hébergement touristique (observation n°31).

#### **Réponse de la collectivité :**

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*La commune est faiblement pourvue en offre d'hébergement touristique (2 chambres d'hôtes identifiées dans le diagnostic). La création de nouveaux hébergements pourrait accompagner la volonté affichée de la collectivité de valoriser les équipements touristiques existants. Ils contribueraient également au développement et à la diversification des activités économiques sur le territoire.*

*Le Commissaire enquêteur est donc plutôt favorable à ce que les dispositions du P.L.U. soient adaptées pour permettre la réalisation de ces projets, tout en tenant compte des contraintes et risques identifiés.*

*La création de STECAL paraît être adaptée pour s'assurer du maintien de la vocation touristique des constructions réalisées.*

#### **5. Les demandes de classement en zone constructible de parcelles agricoles ou naturelles ou forestières.**

- Une demande de classement en zone constructible d'une partie d'une parcelle située en zone A au lieu-dit Le Bourg (observation n°17),
- une demande de maintien de la zone UB au lieu-dit Canère classée en zone A et N du projet de PLU (observation n°32),
- une demande pour construire un garage et une piscine en zone N sur le secteur La Grangeotte (observation n°36),
- une demande pour construire deux maisons sur des parcelles situées en zone N au lieu-dit Chauveau (observation n°38).

### **Réponse de la collectivité :**

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Le Commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées. Les refus sont justifiés par la présence de risques identifiés dans le PPRMT et/ou des parcelles éloignées des zones urbaines.*

*(A noter : une mauvaise identification des parcelles situées au lieu-dit Chauveau qui seraient situées en section AE et non AL du cadastre).*

## **6. Autres demandes particulières**

Il s'agit des demandes suivantes :

**- une demande de maintien de l'EBC sur la parcelle AI 213 devenue AI 245 du lotissement Sérigeau 1 (observations n°7 et n°26),**

### **Réponse de la collectivité :**

Ces parcelles sont destinées à accueillir un équipement de défense incendie, donc le classement en EBC ne s'avérerait pas pertinent.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Malgré l'absence de classement en EBC, la parcelle devra être maintenue en espace vert dans la mesure où elle contribue à « protéger » le lotissement des nuisances liées à l'activité de la cave coopérative.*

**- des demandes de maintien en zone agricole de parcelles situées au lieu-dit Gombaud (observation n°8) et au lieu-dit Sérigeau Nord (observation n°26),**

### **Réponse de la collectivité :**

Selon la réponse apportée par la collectivité, ces parcelles constituent des « zones tampons » ou des « coupures d'urbanisation » et devraient rester en zone agricole.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

**- une demande de classement d'une partie de la zone UE de Ribeyreau en zone commerciale pour permettre l'implantation d'un commerce en libre service (observation n°13 de M. Le Maire),**

### **Réponse de la collectivité :**

Cela paraît possible, il s'agira de bien sectoriser le lieu d'implantation potentiel.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Le Commissaire enquêteur considère que, dans l'objectif de créer une réelle dynamique de centre-bourg, les activités commerciales devraient pouvoir être autorisées sur ce secteur soit par l'adaptation du règlement de la zone soit par un changement de zonage.*

- des demandes d'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre l'installation de carport et de pergolas (observations n°14 et n°15),

**Réponse de la collectivité :**

Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.  
Il recommande d'adapter le règlement de l'ensemble des zones à vocation d'habitat afin de permettre la réalisation de ces équipements, tout en prenant en considération la présence de périmètres de protection aux abords des monuments historiques.  
Il signale également une difficulté d'interprétation des dispositions relatives aux toitures, concernant notamment la pente des toits (articles 2.31 et 2.32) et leur couverture (contradiction entre les articles 2.31 et 2.35 ?). Des éclaircissements devront être apportés quand aux attendus exact en la matière, et ce pour l'ensemble des zones*

- une demande d'installation de panneaux photovoltaïques en zone Nx au lieu-dit Chauveau (observation n°21).

**Réponse de la collectivité :**

La parcelle AE 295 est en zone «A» Agricole et la parcelle AE 382 en zone «Nx» naturelle. Aucune de ces zones ne permet la création de panneau photovoltaïque au sol. Néanmoins les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés sous réserve qu'ils respectent le règlement du PLU. A vérifier

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.*

### **3°) Questions du Commissaire enquêteur**

**1. Concernant la zone 1AU du secteur de Gueynotte :**

*Au vu des remarques formulées, un déplacement de la zone Npr est-il envisageable ?*

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

*La réponse apportée à l'observation n° 10 indique que le secteur Npr ne peut être déplacé « car il s'agit d'une réponse règlementaire et d'aménagement aux enjeux de préservation (détection de l'origan, plante hôte du papillon l'Azuré du Serpolet) ».*

*Le territoire de la commune dispose de nombreuses prairies calcicoles qui sont propices au développement de l'origan. Il semble que ce secteur ait été repéré parce qu'une étude écologique est diligentée sur les parties de la commune ouvertes à l'urbanisation.*

*Lors de ses visites, le Commissaire enquêteur a pu constater la présence de l'origan en plusieurs endroits de la commune. Ainsi, l'origan pourrait être présent sur l'ensemble de la zone d'OAP de la Gueynotte (zone 1AUa1, 1AUa2 et Npr), son*

développement et donc sa détection dépendent vraisemblablement des parcelles.

Ceci amène à s'interroger sur la compatibilité de la préservation de l'Azurée du Serpolet avec la gestion d'un site ouvert au public.

Des investigations complémentaires pourraient être réalisées afin de vérifier la potentielle présence de la fourmi hôte du papillon sur les différents secteurs de la commune.

## 2. Concernant les zones de carrières :

La présence de carrières, non répertoriées au plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain (PPRMT) et non identifiées sur le plan de zonage du PLU, a été signalée.

### Question :

Dans quelle mesure serait-il possible d'indiquer la présence de ces carrières sur le plan de zonage du PLU qui ne seraient pas répertoriées dans le cadre du PPRMT ?

### Commentaire du Commissaire enquêteur :

Aucune précision n'a été apportée à ce sujet.

Le dossier d'enquête se réfère au PPRMT approuvé le 10 août 2020, or une modification de ce document a été approuvée par arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 et portée à la connaissance de la commune. **Le dossier du P.L.U. devra être mis à jour et intégrer le nouveau dossier du PPRMT** aussi bien dans les annexes (6.4 : risques et nuisances) que dans le rapport de présentation.


Par ailleurs, le plan de zonage du PPRMT n'ayant pas été modifié par cette procédure, les carrières en question n'y sont toujours pas répertoriées. **Les informations relatives à la connaissance de ces carrières non identifiées dans le PPRMT devront être transmises aux services de l'Etat et du Département** compétents afin qu'elles soient prises en compte lors d'une prochaine révision de ce document.

Ceci constitue mon rapport concernant l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espiet. Mes conclusions font l'objet d'un document séparé, joint ci-après.

Fait à Bassens, le 16 septembre 2024.

Le Commissaire Enquêteur,

Carole ANCLA





**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**

**Enquête publique**  
**du 24 juin au 2 août 2024**

**relative à la**

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune d'Espiet**

**Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération**  
**du Libournais du 5 juin 2024**

**CONSIDERATIONS GENERALES et**  
**AVIS**

La présente enquête publique concerne le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Espiet.

L'objectif de cette révision est :

- La mise en conformité du document avec la loi ALUR
- Le respect des équilibres de développement territorial définis dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT
- La rectification des anomalies du plan de zonage du PLU approuvé.

Ce projet de révision générale a été arrêté par délibération de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 19 décembre 2023.

Il prévoit l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires d'ici à 2034 par la création de 55 nouveaux logements, soit une moyenne de quatre à cinq nouveaux logements par an. Ces logements seront principalement réalisés au sein des zones urbanisées existantes et par le remplissage des « dents creuses ». La majeure partie du territoire communal est classé en zone naturelle et agricole.

L'enquête publique, prévue à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, a été prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du 5 juin 2024. Elle s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du 24 juin au 2 août 2024. Six permanences ont été assurées durant cette période.



## **I - APPRECIATION GENERALE**

### **1°) Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été menée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Libournais et selon la procédure prévue au Code de l'environnement pour les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'avis d'enquête a été affiché au siège de la Communauté d'agglomération et à la mairie d'Espiet ainsi que sur leur site Internet. Il a fait l'objet des parutions réglementaires dans les journaux d'annonces légales. L'information du public a été effectuée de manière régulière et conforme à la réglementation.

Le dossier d'enquête était consultable en version papier au siège de la CALI et en mairie d'Espiet, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la CALI pendant toute la durée de l'enquête. Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres « papier », adressées par courrier ou déposées via l'adresse mail suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr).

Le public a pu donc prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête, être informé et faire part de ses observations dans de bonnes conditions.

Aucun incident sérieux n'est venue perturber le bon déroulement de l'enquête, et ce malgré un climat parfois tendu.

### **2°) Sur le dossier d'enquête**

Le dossier mis à disposition du public comportait l'ensemble des pièces prévues par les textes.

Il était présenté de façon claire et les nombreuses cartes et illustrations en facilitait la compréhension. La présence d'un sommaire a également simplifié sa consultation au cours des permanences. Les différentes parties du dossier permettaient de bien appréhender les objectifs de la commune et d'identifier les enjeux présents sur le territoire.

A noter toutefois, que certains éléments du dossier ne sont plus à jour et devront être actualisés pour une meilleure information du public, en particulier les documents relatifs au PPRMT et aux servitudes liées à la canalisation de transport de gaz qui ont été modifiés récemment (non exhaustif).

De même, certaines dispositions du règlement semblent redondantes quand d'autres paraissent être en contradiction les unes avec les autres. Une relecture attentive permettra certainement d'améliorer la compréhension de ce document.

## II - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les contributions concernent principalement des demandes de classement de parcelles en zones constructibles ou en zones à urbaniser. La réduction de ces zones semble difficilement acceptée au regard de l'attractivité de la commune et des campagnes d'arrachage des vignes, que ce soit pour des raisons économiques ou en raison des prescriptions sanitaires à proximité des habitations.

A contrario, d'autres personnes invoquent la nécessité de préserver le cadre de vie des habitants et la biodiversité pour contester, en particulier, l'ouverture à l'urbanisation du « secteur de la Gueynotte ». Une pétition a même été adressée par les riverains concernés.

Au vu de ces contestations, il semblerait utile de poursuivre la réflexion sur les zones 1AU et 2AU dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. intercommunal de la CALI afin d'en améliorer la perception du public.

Les observations formulées durant l'enquête ont été examinées et transmises à l'attention de Monsieur le Président de la CALI sous forme d'un procès-verbal de synthèse.-Des réponses ont été apportées à la plupart des contributions du public.

### III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans la mesure où :

- Le projet d'accueil de population fixé par la commune est compatible avec les dispositions du SCoT du Grand Libournais et le PLH de la Communauté d'agglomération.
- La commune a fortement réduit la surface dédiée aux zones urbaines et à urbaniser par rapport au document en vigueur.
- La production de logements est majoritairement programmée au sein des zones urbanisées existantes et par le remplissage des « dents creuses ».
- Les espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue ont bien été identifiés et bénéficient d'une protection adaptée,

Le Commissaire enquêteur considère que la révision du P.L.U. permet d'améliorer notablement la prise en compte des enjeux environnementaux et de l'ensemble des risques présents sur le territoire communal par rapport au document en vigueur.

Après avoir étudié le dossier, analysé les observations et avis recueillis ainsi que la réponse de la CALI et de la commune, considérant le bon déroulement de l'enquête publique et des éléments ci-dessus présentés,

Le Commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espiet,

#### **Assorti des recommandations suivantes :**

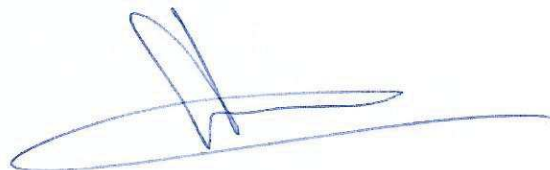
- Intégrer la modification du PPRMT approuvée par arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 tant au niveau des annexes que dans le rapport de présentation.
- Prendre en compte la déviation de la canalisation de transport de gaz DN 300 Gornac-Baron (arrêté préfectoral du 8 octobre 2018) et identifier la servitude sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

- Porter une attention particulière aux remarques émises des services publics et organismes associés au sujet de la ressource en eau potable.
- Améliorer la rédaction du règlement et procéder aux adaptations nécessaires.
- Actualiser le plan de zonage (pièce n°4) avec le cadastre pour une bonne identification des numéros de parcelles.
- Poursuivre la réflexion sur les zones 1AU secteur de la Gueynotte et 2AU secteur de Gombaudo dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. intercommunal de la Communauté d'agglomération du Libournais.

Fait à Bassens, le 16 septembre 2024.

Le Commissaire Enquêteur,

Carole ANCLA



## LISTE DES ANNEXES

### Annexe n°1 :

- Parutions dans les journaux d'annonces légales (4)
- Avis publié dans le magazine municipal

### Annexe n°2 :

- Procès-verbal de synthèse des observations du public

### Annexe n°3 :

- Réponse de la collectivité au procès verbal des observations

## LISTE DES ANNEXES

### Annexe n°1 :

- Parutions dans les journaux d'annonces légales (4)
- Avis publié dans le magazine municipal

### Annexe n°2 :

- Procès-verbal de synthèse des observations du public

### Annexe n°3 :

- Réponse de la collectivité au procès verbal des observations

## **ANNEXE n°1**

- Parutions dans les journaux d'annonces légales (4)
- Avis publié dans le magazine municipal



**Participez à la mobilité  
sur le Bassin d'Arcachon****Nous recrutons****Conducteur.rices de bus****Mécanicien.nes**

Formation totalement financée !

**Rejoignez-nous !**Scannez le QR code ou contactez-nous au  
06 16 95 15 91 ou à recrutement.na@transdev.com.**Offres d'emploi****Agriculture/Viticulture**

La SCA CHÂTEAU MARGAUX (33) recherche des VENDANGEURS à partir du 16 septembre. Petit-déjeuner et déjeuner sont proposés sur place. Vous êtes invités à déposer votre CV, carte d'identité, carte Vitale, RIB via le site extranet.chateau-margaux.com ou d'appeler le 05.57.88.83.83.

**Emplois à domicile****Offres**

Cherche COUPLE DE GARDIENS (H/F) à l'année pour résidence secondaire Dordogne. Logement indép. comprenant: séjour, 2 chambres, salle d'eau. CDI d'employé(e) de maison pour 40/ 60h par mois. Travail éventuel supplémentaire (si souhaité) de jardinage bricolage pour 10/20h par mois. Tel. 06.07.51.94.71

**Annonces légales  
et officielles**

Retrouvez toutes nos annonces légales sur  
sudouest.fr/annonces-legales,  
sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

**Marchés publics et privés****Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €****Mairie de Bourg****AVIS DE MARCHÉ****Section 1 : Identification de l'acheteur****Nom complet de l'acheteur :** Mairie de Bourg.**Ville :** Bourg. Code postal : 33710.**Section 2 : Communication****Moyen d'accès aux documents de la consultation :** <https://demat-ampa.fr>**Identifiant interne de la consultation :** 2024-33067-Vo1**Nom du contact :** M. Pierre JOLY.**Adresse mail du contact :** [accueil@bourg-gironde.fr](mailto:accueil@bourg-gironde.fr) - N° téléphone du contact : +33 557 68 4004.**Section 3 : Procédure****Type de procédure :** Procédure adaptée < 90 k€ HT.**Conditions de participation :** Conditions énoncées dans les documents de la consultation.**Technique d'achat :** Sans objet.**Date et heure limites de réception des plis :** 28 juin 2024 à 17 heures.**Section 4 : Identification du marché****Intitulé du marché :** Travaux de voirie 2024.**Description succincte du marché :** La présente consultation des entreprises a pour objet la passation d'un marché pour la réalisation des travaux de voirie 2024 sur la commune de Bourg. Ils consisteront principalement en la réfection de diverses parties de la voirie communale (réalisation d'un revêtement bicouche).**Type de marché :** Marché.**Consultation allioté :** Non.**Lieu principal d'exécution du marché :** 33.**Durée du marché (en mois) :** 2.**Région Nouvelle-Aquitaine****AVIS D'APPEL À LA CONCURRENCE  
Prestations intellectuelles****Prestations d'arrangeur et de conseil  
juridique pour le programme d'émissions  
obligataires de type EMTN****Section 1 : Identification de l'acheteur****Nom complet de l'acheteur :** Région Nouvelle-Aquitaine.**N° Siret :** 20005375900011**Ville :** Bordeaux. Code postal : 33077.**Groupeement de commandes :** Non.**Section 2 : Communication****Moyens d'accès aux documents de la consultation - Lien vers le profil d'acheteur :**<https://demat-ampa.fr>**Identifiant interne de la consultation :** 2024I00S02643**Intégralité des documents sur le profil d'acheteur :** Oui.**Utilisation de moyens de communication non communément disponibles :** Non.**Nom du contact :** DACP - Adresse mail : [service.marches@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:service.marches@nouvelle-aquitaine.fr) -**Numéro de téléphone contact :** 05 57 57 55 57.**Section 3 : Procédure****Type de procédure :** Procédure adaptée ouverte.**Conditions de participation :****Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve :** Se référer au RC.**Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve :** Se référer au RC.**Technique d'achat :** Accord-cadre.**Date et heure limites de réception des plis :** le jeudi 27 juin 2024 à 12 heures.**Présentation des offres par catalogue électronique :** Interdite.**Réduction du nombre de candidats :** Non.**Possibilité d'attribution sans négociation :** Oui.**L'acheteur exige la présentation de variantes :** Non.**Identification des catégories d'acheteurs intervenants :** Région Nouvelle-Aquitaine.**Critères d'attribution :** Prix 40 % - Valeur technique 60 %.**Section 4 : Identification du marché****Intitulé du marché :** Prestations d'arrangeur et de conseil juridique pour le programme**d'émissions obligataires de type EMTN.****Code CPV principal :** 66000000-0 - Services financiers et d'assurance**66171000 - Services de conseils financiers****Type de marché :** Services.**Lieu principal d'exécution :** Bordeaux (33).**Valeur estimée du besoin en € :** 175 000 € HT maximum pour la durée de l'accord-cadre.**La consultation comporte des tranches :** Non.**La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché :** Non.**Section 5 : Lots****Marché alloté :** Oui.**Description du lot 1 :** Prestation d'un arrangeur pour le programme d'émissions obligataires**de long terme de type Euro Medium Term Notes (EMTN).****CPV du lot 1 :** 66000000-0 - Services financiers et d'assurance**Estimation de la valeur HT du lot 1 :** 120 850 € HT maximum pour la durée de l'accord-cadre**Lieu d'exécution du lot 1 :** Bordeaux (33).**Description du lot 2 :** Prestation de conseil juridique pour la mise en œuvre, le suivi**et l'actualisation des outils de financement de la Région.****CPV du lot 2 :** 66171000 - Services de conseils financiers**Estimation de la valeur HT du lot 2 :** 54 150 € HT maximum pour la durée de l'accord-cadre.**Lieu d'exécution du lot 2 :** Bordeaux (33).**Section 6 : Informations complémentaires****Visite obligatoire :** Non.**Autres informations complémentaires :** Les variantes sont interdites.**Durée de l'accord-cadre :** 36 mois à compter de sa notification.**Durée de validité des offres :** 4 mois.**Instance chargée des procédures de recours :** Tribunal administratif de Bordeaux,**9, rue Tastet, 33000 Bordeaux - [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)****Mairie de Saint-Morillon****AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE****Marché 2024-MAPF-01****Identification de l'organisme qui passe le marché :** Mairie de Saint-Morillon, M<sup>me</sup> Laurence**BOURGADE, maire, 1, place de l'Église, 33650 Saint-Morillon.****Tél. 05 56 20 25 62 - Fax: 05 56 78 48 55 - [secretaire.general@st-morillon.fr](mailto:secretaire.general@st-morillon.fr)****Objet du marché :** Marché de fourniture de denrées alimentaires pour la confection des**repas du restaurant scolaire.****Type et mode de passation :** Marché à procédure formalisée - Marché de fournitures courantes.**Prestation divisée en lots :** Non.**Lieux de livraison :** 101, rue Stein, 33650 Saint-Morillon.**Critères d'attribution :** Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des**critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :****-(Critère 1) Valeur financière de l'offre :** 60 %**-(Critère 2) Valeur technique et organisationnelle générale de la prestation :** 40 %**Date de réception des offres et délai de validité :****Délai limite de réception des offres :** 24 juin 2024 à 17 heures.**Délai de validité des offres :** 60 jours.**Autres renseignements :****Date de publication sur le site de l'association Marchés publics d'Aquitaine :** 3 juin 2024.**Publiez  
votre annonce légale**

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1 | Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2 | Visualisez votre avis avant sa parution
- 3 | Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

**Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €****Commune de Cubnezais****AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE****Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :** Commune de CUBNEZAIS, Mairie, 3, Rue**de la Gravette 33620 CUBNEZAIS****Objet du marché :** Travaux de restructuration et mise aux normes des sanitaires de la salle-**des-fêtes****Type de marché :** Marché de travaux**Caractéristiques principales :** Variantes autorisées (voir RC)**Allotissement :** Lot n° 1 : DEMOLITION/MACONNERIE / FONDATIONS**Lot n° 2 : PLATRERIE / ISOLATION/DOUBLAGE/FAUX PLAFONDS / MEN INT****Lot n° 3 : ELECTRICITE / CHAUFFAGE/VMC / ALARME****Lot n° 4 : PLOMBERIE / SANITAIRES****Lot n° 5 : CARRELAGE / FAÏENCES****Lot n° 6 : PEINTURE****Lot n° 7 : MENUISERIE EXTERIEURE****Critères de choix des offres :****Le jugement des offres sera effectué en suivant l'ensemble des critères énoncés à l'article 4****du RC, à savoir :****- Valeur technique de l'offre :** Pondération 40%**- Prix des prestations :** Pondération 60%.**Type de procédure :** Procédure adaptée avec publicité préalable**Date de limite de réception des offres :****le Mardi 25 juin 2024 à 18 heures, délai de rigueur****Adresse à laquelle les offres doivent être transmises :****Offre par dématérialisation sur le site des marchés publics d'Aquitaine :** <https://demat-ampa.fr>**Renseignements administratifs :** Mairie de Cubnezais 3 rue de la Gravette 33620 Cubnezais Tél.**05 57 68 70 71 - Fax: 05 57 68 00 04 Email : [mairiedecubnezais33@wanadoo.fr](mailto:mairiedecubnezais33@wanadoo.fr)****Renseignements techniques :** M. DESPERIER Jean Luc**Tel: 05 57 68 70 71 D-SIDE - M. Erwan PIERRE****Tel: 09 54 78 97 05-06 21 41 87 07****Date d'envoi du présent avis à la publication :** 31 Mai 2024**Avis administratifs et judiciaires****Enquêtes publiques****Communauté d'Agglomération du Libournais****AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE****Relative à la révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet****Par arrêté n°2024-337, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet.****A cet effet, M<sup>me</sup> ANCLA Carole, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur et M. Thierry BARBOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.****L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Espiet du 24 juin au 2 août 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture,****A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)****• Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00****A la Mairie d'Espiet :****• Du Lundi au Jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 / de 13 h 30 à 18 h 30****• Mardi de 8 h 30 à 12 h 30****• Vendredi de 13 h 30 à 16 h 30****La commissaire-enquêteur recevra à proximité de la mairie au 4 Ribeyreau 33420 Espiet :****• Lundi 24 juin de 8h30 à 11h30****• Samedi 29 juin de 9h à 17 heures****• Mercredi 3 juillet de 14h à 17 heures****• Jeudi 11 juillet 14h à 18 heures****• Mardi 23 juillet de 9h à 12 heures****• Vendredi 2 août de 13h30 à 16h30****Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Révision générale du****plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la commu-****nauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au****42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à****l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr)****En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique****seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)****Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable****du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).****Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du****public dès qu'ils seront transmis en mairie.****Le président de la communauté d'agglomération**

## Autres qualifications

**Participez à la mobilité  
sur le Bassin d'Arcachon****Nous recrutons**

Conducteur.rices de bus

Mécanicien.nes

Formation totalement financée !



Rejoignez-nous !

Scannez le QR code ou contactez-nous au  
06 16 95 15 91 ou a recrutement.na@transdev.com.

Alégo

COBAN

transdev

**Offres d'emploi****Commerciaux/VRP**Société installée en Aquitaine  
depuis 30 ans  
**RECRUTE****TECHNICO-COMMERCIAL** H/FMISSION : visiter les chambres d'agriculture  
pour promouvoir un nouveau système permettant  
de réaliser la couverture de bassins agricoles.SECTEUR : 64 - 65 - 31 - 09 - 81 - 82 - 32 - 12 - 40  
47 - 33 - 24 - 16 - 17 - 85 - 79 - 86 - 44 - 49  
- Nécessité de passer 3 nuits par semaine à l'hôtel.  
- Véhicule de fonction, ordinateur portable et téléphone.STATUT : cadre  
TYPE DE CONTRAT :  
CDI (très belle situation à construire).  
SALAIRE ANNUEL : 40 K€ + primes.  
Frais remboursés.Adressez votre lettre de motivation et CV à  
compta@delama.frVous recrutez ?  
Grâce à l'expertise de nos conseillers  
Sudouest-Emploi, vous pouvez déposer  
une offre d'emploi rapidement et voir  
votre annonce mise en forme et diffusée  
sur différents médias. Envoyez simple-  
ment votre texte pour obtenir un devis :  
soemploi@sudouest.fr  
Tél. : 05.35.31.2742**Transport/Logistique**Société ABDLP basée à La Rochelle re-  
cherche, un PORTEUR DE JOURNAUX  
(H/F) possédant un moyen de locomo-  
tion, pour assurer la vente et la livraison  
du quotidien SUD OUEST sur le secteur  
de : - Puisseux et alentours. Statut  
indépendant (vendeur-colporteur de  
presse). Commissions motivantes. Pour  
tout renseignement et candidature :  
tél 05.46.67.85.85 / larochelle@depso.comSociété LEVEQUE basé à Mérignac re-  
cherche un PORTEUR DE JOURNAUX  
(H/F) possédant un moyen de locomo-  
tion, pour assurer la vente et la livraison  
du quotidien SUD OUEST sur le secteur  
de Mios (33). Statut indépendant (ven-  
deur-colporteur de presse). Commissions  
motivantes. Pour tout renseignement et  
candidature : tél 05.57.10.05.40/ https://  
www.lg-presse.fr/NSO DIFFUSION à Fargues de Langon (33)  
recherche un PORTEUR DE JOURNAUX  
(H/F) secteur de Barsac - Illats - Gironde sur  
Dropt - St Martin de Sescas - St Sympho-  
rien - Hostens (33), possédant un moyen  
de locomotion pour assurer la vente et la  
livraison du quotidien SUD OUEST. Statut  
indépendant (vendeur-colporteur de  
presse). Commissions motivantes. Pour  
tout renseignement et candidature, tél :  
05.57.36.45.50 /  
depot14fargues@gmail.com**Annonces légales et officielles**Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com),  
avec le réseau **Marchés publics et privés**

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €



ATLANDES

**APPEL D'OFFRES OUVERT  
RECTIFICATIF  
REPORT DU DÉLAI DE REMISE DES OFFRES****A63 LANDES - EXTENSION / RECONFIGURATION  
DES PARKINGS PL DES AIRES DE REPOS DE  
LABOUEYRE EST (40) ET LUGOS EST (33)**Pouvoir adjudicataire : ATLANDES, 15 avenue Léonard de Vinci, 33600 Pessac.  
Tél : 05.57.10.04.30Adresse internet : <http://www.a63-atlandes.fr>Courriel : [frederic.dewez@a63-atlandes.fr](mailto:frederic.dewez@a63-atlandes.fr)

N° SIREN : 528 694 052

Point de contact :

Eric Barlet - Directeur Technique et d'Exploitation - Courriel : [eric.barlet@a63-atlandes.fr](mailto:eric.barlet@a63-atlandes.fr)  
ou Frédéric Dewez - Responsable exploitation - Courriel : [frederic.dewez@a63-atlandes.fr](mailto:frederic.dewez@a63-atlandes.fr)  
Communication : Les documents de la consultation sont disponibles gratuitement en accès  
non restreint et complet à l'adresse : <http://marchesonline.com>

Date limite de réception des offres : lundi 26 juillet 2024 à 12h00

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €



COMMUNE DE CARCANS

**AVIS DE MARCHÉ****Services**

Pouvoir adjudicataire

Commune de Carcans

2 A Route de Hourtin

33121 Carcans

N° Siret : 213 300 973 00129

Objet du marché

Marché d'assistance à la révision du PLU de la commune de Carcans

Caractéristiques

Type de procédure : Procédure adaptée - Ouverte.

Durée du marché

36 mois

Communication

Moyens d'accès au document de consultation : <https://www.marches-securises.fr/> Identification  
de la consultation : COM2024-MAPAS0003

Identification du marché

Marché d'assistance à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Car-  
cans La classification conforme au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) est :  
Code principal - Description  
71410000-5 - Services d'urbanisme

Critères de sélection

Critères et sous-critères Pondération

1-Valeur Technique appréciée au regard de la décomposition en sous-critères suivante : 60%

2.1 Qualité des moyens humains appréciée au regard de la composition de l'équipe

Le candidat indiquera les qualifications, les expériences ainsi que les compétences de chaque  
intervenant. Il indiquera également leur rôle, la répartition des tâches et désignera un inter-  
locuteur dédié.

30%

2.2 Méthodologie de travail envisagée pour la réalisation des prestations

Le candidat indiquera sa méthodologie, pour conserver une assiduité pendant la durée de  
sa mission (la commune attend du candidat qu'il soit force de proposition et autonome), en  
matière de modalités de suivi, d'échange et de validation avec la commune, pour chacune des  
phases et enfin pour la concertation, l'association du public et des PPA (temporalité/moyens  
mis en œuvre).

30%

2.3 Prix des prestations 40%

Date limite

Date de clôture : Lundi 15 juillet 2024 - 12 heures

Date d'envoi du présent avis

20 Juin 2024

**Avis administratifs et judiciaires****Enquêtes publiques**

Communauté d'Agglomération du Libournais

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**Relative à la révision générale du plan local d'ur-  
banisme d'EspietPar arrêté n°2024-337, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a  
ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du plan local  
d'urbanisme d'Espiet.A cet effet, M<sup>me</sup>. ANCLA Carole, a été désignée par le président du tribunal administratif de  
Bordeaux comme commissaire-enquêteur et M. Thierry BARBOT en qualité de commis-  
saire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Espiet du 24 juin au

2 août 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cal (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

• Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie d'Espiet :

• Du Lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 / de 13 h 30 à 18 h 30

• Mardi de 8 h 30 à 12 h 30

• Vendredi de 13 h 30 à 16 h 30

La commissaire-enquêteur recevra à proximité de la mairie au 4 Ribeyreau 33420 Espiet :

• Lundi 24 juin de 8h30 à 11h30

• Samedi 29 juin de 9h à 12 heures

• Mercredi 3 juillet de 14h à 17 heures

• Jeudi 11 juillet 14h à 18 heures

• Mardi 23 juillet de 9h à 12 heures

• Vendredi 2 août de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Révision générale du  
plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la commu-  
nauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au  
42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à  
l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr)En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique  
seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable  
du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).  
Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du  
public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

**Autres avis**

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT****Pôle logistique multimodal  
Zone Industriale-Portuaire de Bassens  
Site Puy Pelat**Le Grand Port Maritime de Bordeaux met à disposition une emprise d'environ 52 000 m², situé  
sur le site de Puy Pelat à Bassens.Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur l'implantation d'activité logistique en  
lien avec l'activité portuaire et en cohérence avec le redéploiement de l'activité conteneurs.  
L'objectif de l'AMI du GPMB est de proposer sur un même site, une palette de services logis-  
tiques complémentaires, multimodaux, afin de créer un lieu et un équipement structurant dont  
l'aménagement et l'exploitation seront également synonymes d'emplois et de développement  
durable.L'AMI est disponible sur le site internet du GPMB : <https://www.bordeaux-port.fr/fr>.Les candidats sont invités à transmettre leurs offres, avant le mardi 24 septembre 2024 à  
12h00, à l'adresse suivante : [ami-puy-pelat@bordeaux-port.fr](mailto:ami-puy-pelat@bordeaux-port.fr).



## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33

Journal : LE RESISTANT

Parution : 06 juin 2024

Référence n°REL011929

LIBOURNE, le 31 mai 2024

### Communauté d'Agglomération du Libournais

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Relative à la révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet

Par arrêté n°2024-337, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet.

A cet effet, **Mme. ANCLA Carole**, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêtrice et M. Thierry BARBOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Espiet **du 24 juin au 2 août 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie d'Espiet :

- Du Lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30/ de 13 h 30 à 18 h 30

- Mardi de 8 h 30 à 12 h 30

- Vendredi de 13 h 30 à 16 h 30

La commissaire-enquêtrice recevra à proximité de la mairie au 4 Ribeyreau 33420 ESPIET :

- Lundi 24 juin de 8h30 à 11h30

- Samedi 29 juin de 9h à 12h

- Mercredi 3 juillet de 14h à 17h

- Jeudi 11 juillet 14h à 18h

- Mardi 23 juillet de 9h à 12h

- Vendredi 2 août de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lcali.fr](http://www.lcali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

**LE RESISTANT**

BP 219 – 47 rue Victor Hugo

33506 LIBOURNE CEDEX

Tél 05 57 55 49 49 – Fax 05.57.51.47.96

Siret 390 100 501 00050

## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33

Journal : LE RESISTANT

Parution : 27 juin 2024

Référence n°REL011930

LIBOURNE, le 31 mai 2024

### Communauté d'Agglomération du Libournais

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Relative à la révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet

Par arrêté n°2024-337, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet.

A cet effet, **Mme. ANCLA Carole**, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêtrice et M. Thierry BARBOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Espiet **du 24 juin au 2 août 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie d'Espiet :

- Du Lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30/ de 13 h 30 à 18 h 30

- Mardi de 8 h 30 à 12 h 30

- Vendredi de 13 h 30 à 16 h 30

La commissaire-enquêtrice recevra à proximité de la mairie au 4 Ribeyreau 33420 ESPIET :

- Lundi 24 juin de 8h30 à 11h30

- Samedi 29 juin de 9h à 12h

- Mercredi 3 juillet de 14h à 17h

- Jeudi 11 juillet 14h à 18h

- Mardi 23 juillet de 9h à 12h

- Vendredi 2 août de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lcali.fr](http://www.lcali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

**LE RESISTANT**

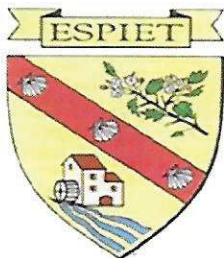
BP 219 – 47 rue Victor Hugo

33506 LIBOURNE CEDEX

Tél 05.57.55.49.49 – Fax 05.57.51.47.96

Siret 390 100 501 00050





☎ 05.57.24.24.27  
@ mairie.espiet@gmail.com  
🌐 www.espiet.fr

Envoyé en préfecture le 19/12/2024  
Reçu en préfecture le 19/12/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE



**PLU :**

**Communauté d'Agglomération du Libournais**

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à la révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet**

Par arrêté n°2024-337, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme d'Espiet.

A cet effet, **Mme. ANCLA Carole**, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêtrice et M. Thierry BARBOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Espiet **du 24 juin au 2 aout 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- *Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00*

A la Mairie d'Espiet :

- *Du Lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30/ de 13 h 30 à 18 h 30*
- *Mardi de 8 h 30 à 12 h 30*
- *Vendredi de 13 h 30 à 16 h 30*

La commissaire-enquêtrice recevra à proximité de la mairie au 4 Ribeyreau 33420 ESPIET :

- *Lundi 24 juin de 8h30 à 11h30*
- *Samedi 29 juin de 9h à 12h*
- *Mercredi 3 juillet de 14h à 17h*
- *Jeudi 11 juillet 14h à 18h*
- *Mardi 23 juillet de 9h à 12h*
- *Vendredi 2 aout de 13h30 à 16h30*

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération



## **ANNEXE n°2**

- Procès-verbal de synthèse des observations du public

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**

**Enquête publique**

**du 24 juin au 2 août 2024**

**relative à la**

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune d'Espiet**

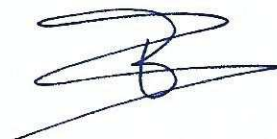
**Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération  
du Libournais du 5 juin 2024**

**PROCES - VERBAL DE SYNTHESE  
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

établi en application de l'article R.123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement

Procès-verbal établi à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Remis en mains propres ce jour, vendredi 9 août 2024, à Monsieur Benjamin MAUFRONT, Responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine à la Communauté d'Agglomération du Libournais.





## **PROCES - VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

établi en application de l'article R.123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement

L'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espiet a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais du 5 juin 2024. Elle s'est déroulée du 24 juin au 2 août 2024 inclus.

Six permanences ont été assurées dans les locaux mis à disposition à proximité de la mairie d'Espiet, les :

- lundi 24 juin 2024 de 8h30 à 11h30,
- samedi 29 juin 2024 de 9h à 12h,
- mercredi 3 juillet 2024 de 14h à 17h,
- jeudi 11 juillet 2024 de 14h à 18h,
- mardi 23 juillet de 9h à 12h,
- vendredi 2 août 2024 de 13h30 à 16h30.

Quarante visites ont été comptabilisées durant ces permanences qui ont été bien fréquentées et qui ont toutes débordé de l'horaire initialement prévu.

Au total, 38 contributions ont été reçues et déposées sur les registres d'enquête déposés en mairie d'Espiet, y compris celles adressées sur l'adresse de messagerie dédiée à l'enquête et un courrier reçu. Aucune observation n'a été consignée sur le registre déposé au siège de la CALI.

La majorité de ces contributions concerne des demandes de classement de parcelles en zone constructible pour l'habitation ou des activités économiques.

Le présent Procès-verbal constitue la synthèse des observations et contributions reçues pendant la durée de l'enquête ainsi que mes questions. Il est accompagné d'un tableau récapitulatif de ces contributions.

## I - Synthèse des contributions du public

Les différentes contributions ont été regroupées par thème.

### 1. Les demandes d’extension des zones urbaines

- Les demandes d’extension des zones UA concernent les secteurs ci-après

Secteur	N° de contribution	Parcelles
GOMBAUD	N° 35	AC 472
ROBIN	N° 3	AC 79 (en partie)
MERLET	N° 37	AE 53, AE 54

- Les demande d’extension des zones UB concernent les secteurs ci-après:

Secteur	N° de contribution	Parcelles
GOMBAUD	N° 1	AC 339, AC 340, AC 341, AC 379, AC 380, AC 381
SERIGEAU NORD	N° 2 N° 33	AL 168 AI 172 (en partie)
GUEYNOTTE	N° 12	AD 340, AD 469 (en partie)
CHAMPION NORD	N° 4 N° 18	AL 165 AL 164
VALLEE SUD	N° 16	AC 357 (en partie (3.000 m <sup>2</sup> ))
LA BORIE DE CASTAGNEY	N° 16	AC 319, AC 400 (en partie (2.350 m <sup>2</sup> ))

### 2. Les contributions relatives aux zones à urbaniser

- Zone 1AU secteur de la Gueynotte :**

Observations n°10, n°11 et n°29 (pétition signée par 16 personnes).

Ce projet est fortement contesté par les riverains de la partie 1AUa2 qui invoquent notamment les nuisances générées par le projet ainsi qu’une urbanisation en contradiction avec la préservation de la biodiversité et les objectifs de l’article L.101-2 du Code de l’urbanisme.

Deux propositions d’aménagement ont été formulées :

- Créer deux zones distinctes avec chacune un accès à double sens,
- Relier la zone 1AUa1 au chemin existant, au nord, au lieu-dit Brisset.

A contrario, des demandes d’extension de la zone 1AUa1 ont été déposées (observations n°18 et n°19).

- Zone 2AU de Gombaudo**

Cette zone a fait l'objet de demande de reclassement en zone 1AU (y compris la partie Npr) en raison du projet d'extension du réseau d'eau potable programmé par le SIAEPA d'Arveyres (observations n°5 et n°9).

D'un autre coté l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est contestée pour assurer la préservation des zones favorables au développement de l'Azuré du Serpolet (observations n°16 et n°28).

- Demandes de classement en zone 1 AU**

Secteur	N° de contribution	Parcelles
SERIGEAU NORD	N° 19	AI 152, AI 221, AI 224, AI 229, AI 142, AI 143
GUEYNOTTE	N° 9	AD 363, AD 364, AD 365
RIBEYREAU	N° 19	AD 41
MASSE SUD	N° 9	AD 11
REYNAUD	N° 9	AC 93
FREYNELLE	N° 18 N° 19	AD 520, AD 521, AD 530, AD 609 AD 302
LE GRAND MAYNE OUEST	N° 18	AL 198, AL 111
COURNELON	N° 19	AD 287

### 3. Les contributions relatives aux zones d'activités

Les trois contributions relatives aux zones UX concernent :

- une demande de maintien de la zone UX existante au lieu-dit FOURCADE SUD et son extension (classement Nx non adapté) - observation n°27,
- une demande de suppression de la zone UX au niveau des bâtiments à usage agricole et d'habitation - observation n°34,
- l'incompréhension du classement en UX d'un secteur présenté comme un corridor écologique - observation n°25.

### 4. Des demandes concernant la création d'hébergements touristiques

Trois demandes ont été déposées afin de permettre la création d'hébergements à vocation touristique :

- une demande d'extension de la zone UA au lieu-dit Robin pour la construction de deux gîtes avec parking et zone de loisir (observation n°3),
- une demande pour installer un enclos et un abri pour des chevaux ainsi qu'un chalet en bois pour l'accueil des familles sur le secteur de la Panneterie (observation n°23),
- une demande d'extension de la zone UB sur le secteur de Ribeyreau ou, à défaut la création d'un STECAL, pour la construction d'un chalet en bois à usage d'hébergement touristique (observation n°31).

## **5. Les demandes de classement en zone constructible de parcelles agricoles ou naturelles ou forestières.**

- Une demande de classement en zone constructible d'une partie d'une parcelle située en zone A au lieu-dit Le Bourg (observation n°17),
- une demande de maintien de la zone UB au lieu-dit Canère classée en zone A et N du projet de PLU (observation n°32),
- une demande pour construire un garage et une piscine en zone N sur le secteur La Grangeotte (observation n°36),
- une demande pour construire deux maisons sur des parcelles situées en zone N au lieu-dit Chauveau (observation n°38).

## **6. Autres demandes particulières**

Il s'agit des demandes suivantes :

- une demande de maintien de l'EBC sur la parcelle AI 213 devenue AI 245 du lotissement Sérigeau 1 (observations n°7 et n°26),
- des demandes de maintien en zone agricole de parcelles situées au lieu-dit Gombaud (observation n°8) et au lieu-dit Sérigeau Nord (observation n°26),
- une demande de classement d'une partie de la zone UE de Ribeyreau en zone commerciale pour permettre l'implantation d'un commerce en libre service (observation n°13 de M. Le Maire),
- des demandes d'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre l'installation de carport et de pergolas (observations n°14 et n°15),
- une demande d'installation de panneaux photovoltaïques en zone Nx au lieu-dit Chauveau (observation n°21).

## II - Questions du Commissaire enquêteur

### **1°) Concernant la zone 1AU du secteur de Gueynotte :**

*Au vu des remarques formulées, un déplacement de la zone Npr est-il envisageable ?*

### **2°) Concernant les zones de carrières :**

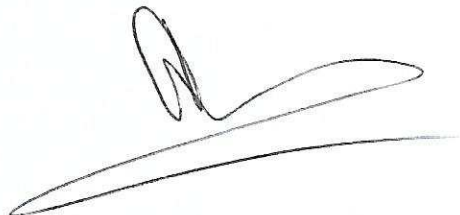
La présence de carrières, non répertoriées au plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain (PPRMT) et non identifiées sur le plan de zonage du PLU, a été signalée.

#### **Question :**

*Dans quelle mesure serait-il possible d'indiquer la présence de ces carrières sur le plan de zonage du PLU qui ne seraient pas répertoriées dans le cadre du PPRMT ?*

----

Le Commissaire enquêteur  
C. ANCLA



## Tableau des contributions

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
1	Mme D. CASAMATTA	GOMBAUD AC 339, AC 340, AC 341, AC 379, AC 380, AC 381	Demande l'extension de la zone UB à ces parcelles pour la construction de deux maisons pour ses filles. Parcelles agricoles dont les vignes ont été arrachées	<b>GOMBAUD</b> Extension de la zone UB
2	Mme N. TOLEDO	SERIGEAU NORD AL 168	Demande l'extension de la zone UB à la totalité de la parcelle AL 168 comme à l'origine (réalisation d'une maison ou vente d'un terrain à bâtir)	<b>SERIGEAU NORD</b> Extension de la zone UB
3	M. et Mme CHAMPENOIS 2, lieu-dit Robin ESPIET (Mme GUILLONEAU / M. TORRES)	ROBIN AC 79	Demande l'extension de la zone UA sur une partie de la parcelle AC 79 (classée N) pour permettre la construction d'un garage double, d'un atelier, de deux gites d'environ 50 m <sup>2</sup> avec parking pour 6 voitures et d'une zone de loisirs (selon schéma d'implantation joint)	<b>ROBIN</b> Extension de la zone UA Activité touristique
4	GFA ARTEMISE 1, chemin du stade 33760 CESSAC	CHAMPION NORD AL 165	Demande le classement de cette parcelle en zone constructible. Elle bénéficie d'une servitude de passage et des maisons ont été construites autour. « L'intérêt public implique que soient libérés des terrains à bâtir pour loger les personnes et soutenir l'activité économique ». Documents joints : relevé parcellaire, photo de la parcelle, courrier à la CALI et réponse, 3 courriers de protestations.	<b>CHAMPION NORD</b> Extension de la zone UB
5	M. B. RODRIGUEZ 4, Plantey d'Oline ESPIET	VALLEE SUD AC 418, AC 419 Zone 2AU	Demande le reclassement de la zone 2AU en zone 1AU (renforcement du réseau d'eau programmé par le SIAEPA / parcelles au contact d'un lotissement de 7 maisons au village de Robin / impossibilité d'exploiter au contact des habitations).	<b>VALLEE SUD</b> ZONE 2AU
6			<i>Documents joints : plan parcellaire et deux courriers de réclamation.</i>	



N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
7	Mme PILLARD Présidente de l'association du lotissement Sérigeau 1 ESPIET	SERIGEAU NORD AI 213 (ancienne numérotation figurant sur le plan de zonage)	Demande à connaître les raisons du changement de limites de l'EBC (celui-ci recouvrait l'ensemble de l'espace vert jusqu'à présent). Signale un changement de numérotation suite à l'acquisition de l'espace vert par la mairie : la partie voirie est cadastrée AI 244, l'espace vert propriété de la mairie est cadastré AI 245).	<b>SERIGEAU NORD</b> EBC
8	M. MARQUES	GOMBAUD AC 605 AC 339, AC 340, AC341	Demande que les parcelles situées derrière sa maison (AC 339, 340 et 341) restent en zone agricole (maison en construction sur la parcelle AC 605).	<b>GOMBAUD</b> Maintien de la zone Agricole
9	M. R. MISTROT 3, Gombaudo ESPIET	GOMBAUD AC 352, AC353, AC 354, AC 355, AC 364, AC 365, AC 366 AC 367	Demande de classement de la zone en 1AU (terrain alimenté en eau et électricité).	<b>GOMBAUD</b> Classement en 1AU
		Massé Sud AD 11	Demande de classement de la zone en 1AU.	<b>MASSE SUD</b> Classement en 1AU
		Gueynotte AD 363, AD 364, AD 365	Demande de classement en zone 1AU au lieu de 2 AU (alimentation en eau et électricité possible).	<b>GUEYNOTTE</b> Classement en 1AU
		Reynaud AC93	Demande de classement de la zone en 1AU (contiguë à la parcelle AC 92 récemment classée constructible).	<b>REYNAUD</b> Classement en 1AU

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
10	M. et Mme LACOUS 10 ter La Gueynotte ESPIET	Zone 1AUa2	Contestation de la zone 1AUa2 au lieu-dit Gueynotte. L'urbanisation de la zone (à proximité de la forêt, du lac et d'une zone Npr) est en contradiction avec la préservation de la biodiversité et les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Nuisances et pollutions pour les riverains.	<b>GUEYNOTTE</b> Opposition à la zone 1AUa2
11	Familles ANDRON et DUART La Gueynotte ESPIET	Zone 1AUa2	Contestation de la zone 1AUa2 au lieu-dit Gueynotte. Manque de concertation et nuisances pour les riverains. La création d'une voie de 8 m de large sur un chemin de 6 m empiètera sur les propriétés adjacentes. Atteintes à la biodiversité. <u>2 propositions :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer deux zones distinctes avec chacune un accès à double sens,</li> <li>Relier la zone 1AUa1 au chemin existant, au nord, au lieu-dit Brisset.</li> </ul>	<b>GUEYNOTTE</b> Opposition à la zone 1AUa2 Propositions d'aménagement différent
12	M. BONNASSE- BLANCHOU 1, lieu-dit La Gueynotte ESPIET	Gueynotte AD340, AD 469	Demande l'extension de la zone UB à une partie de ces parcelles selon le plan joint (projet de construction).	<b>GUEYNOTTE</b> Extension de la zone UB
13	M. CAZENAVE Maire	Ribeyreau AD 576	Demande du maire : Demande de classement d'une partie de la parcelle classée en zone UE en zone commerciale pour permettre l'implantation d'un commerce en libre-service sur une partie de la parcelle <i>Documents joints :</i> <i>3 pages de présentation du projet et le lieu d'implantation projeté.</i>	<b>RIBEYREAU</b> Création d'une zone commerciale
14	M. et Mme HOUSIER 12 bis, La Gueynotte ESPIET	Gueynotte AD 325, AD 326	Demande d'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre l'installation d'un carport sur leur parcelle AD 326 (pentes de toits, matériaux, couleurs). <i>Documents joints :</i> <i>Présentation du projet et lieu d'implantation (8 pages).</i>	<b>Zone UB</b> Adaptation du règlement

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
15	M. et Mme TERRIE 3, lieu-dit Gueynotte ESPIET	Gueynotte AD 674, AD 676	Demande de renseignements suite à refus de permis de construire pour une pergola et un carport. Demande d'adaptation du règlement pour permettre la réalisation de ce type d'équipements <i>Documents joints : refus de PC et présentation du projet (6 pages).</i>	<b>Zone UB</b> Adaptation du règlement
16	SCEA CATENAT 1, Vallée Nord ESPIET	Gueynotte Gombaudo	Contestation des zones 1AUa1 lieu-dit Gueynotte et 2AU lieu-dit Gombaudo qui constituent notamment des zones favorables au développement de l'Azuré du Serpolet (papillon protégé) / zone Npr à proximité. Propose le développement des zones déjà construites ci-dessous :	<b>GUEYNOTTE</b> Zone 1AUa1  <b>GOMBAUDO</b> 2AU
		La Borie de Castagney AC 319, AC 400	Demande d'extension de la zone UB sur une partie de ces parcelles en continuité de l'urbanisation pour une superficie de 2350 m <sup>2</sup> . Présence des réseaux d'eau et d'électricité. <i>Documents joints : plan parcellaire et photos.</i>	<b>LA BORIE DE CASTAGNEY</b> Extension de la zone UB
		Vallée Sud AC 357	Demande de l'extension de la zone UB sur une partie de cette parcelle pour une superficie de 3000 m <sup>2</sup> (en continuité des parcelles AC 516 et 517). Présence des réseaux d'eau et d'électricité. <i>Documents joints : plan parcellaire et photos.</i>	<b>VALLE SUD</b> Extension de la zone UB
17	Mme CATENAT 1, Vallée Nord ESPIET	Le Bourg AC 277	Demande le classement en zone constructible d'une partie de cette parcelle pour une surface de 1850 m <sup>2</sup> pour la construction de la maison de ses enfants. (Selon le plan joint concerne la partie du terrain jouxtant la parcelle AD 2). Parcelle en agglomération, poteau électrique et eau. <i>Documents joints : plan parcellaire et photos</i>	<b>LE BOURG</b> Classement en zone constructible
18	Mme C. ROBIN 125, impasse de la Serre MOULON	Champion Nord AL 164	Demande d'extension de la zone UB. Vignes arrachées les constructions à proximité empêchent les traitements). Parcelles attenantes constructibles.	<b>CHAMPION NORD</b> Extension de la zone UB

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
		Gueynotte AD 342, AD 343, AD 344, AD 345 et AD616, AD 618 (zones 1 Aua1 et Npr)	Demande de classement de l'ensemble de ces parcelles en zone constructible. Zone Npr incompatible avec les obligations de débroussaillage autour des habitations et des bois / l'accès à la zone 1 AUa1 se fait par la zone Npr. N'a pas été informée du passage de ELIOMYS sur sa propriété. Demande une copie du rapport et une preuve de la présence de l'Azuré du Serpolet.	<b>GUEYNOTTE</b> Extension de la zone 1AUa1 Rapport ELIOMYS
		La Freynelle AD 520, AD 521, AD530, AD 609	Demande l'intégration de ces parcelles en zone 1AUa1 ou 1AUa2	<b>FREYNELLE</b> Classement en 1AU
		Le Grand Mayne Ouest AL 198, AL 111	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2	<b>GRAND MAYNE OUEST</b> Classement en 1AU
19	M. P. ROBIN 1, Le Grand Mayne ESPIET	Gueynotte AD 346	Demande de classement de cette parcelle en zone constructible. Comment accéder aux zones 1AU sans traverser la zone Npr ? Zone Npr incompatible avec les obligations de débroussaillage. N'a pas été informée du passage de ELIOMYS sur sa propriété. Demande une copie du rapport et une preuve de la présence de l'Azuré du Serpolet.	<b>GUEYNOTTE</b> Extension de la zone 1AUa1 Rapport ELIOMYS
		Sérigeau Nord AI 152, AI 221, AI 224, AI 229, AI 142, AI 143	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2 de ces parcelles.	<b>SERIGEAU NORD</b> Classement en 1AU
		Ribeyreau AD 41	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2.	<b>RIBEYREAU</b> Classement en 1AU
		Cournelon AD 287	Demande de classement en zone 1 AUa1 ou 1 AUa2.	<b>COURNELON</b> Classement en 1AU
		La Freynelle AD 302	Demande de classement en zone 1 AUa1 ou 1 AUa2.	<b>FREYNELLE</b> Classement en 1AU
20	Mme I. ROBIN	Ne concerne pas l'objet de l'enquête		Hors enquête / climat de l'enquête

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
21 et 21bis	M. CAZENAVE ESPIET	Chauveau Zone Nx AE 295, AE 382	Demande la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur une partie des parcelles AE 295 et AE 382 (classées en zone Nx) selon le plan joint. Présence d'un transformateur électrique, des réseaux TELECOM et FIBRE HTA et eau potable.	<b>CHAUVEAU</b> Zone Nx Adaptation de la zone
22	M. le Maire	Ne concerne pas l'objet de l'enquête		Hors enquête / climat de l'enquête
23	M. le Maire Famille EYMAUZY	Panneterie AL 203	Demande la possibilité d'installer un enclos et un abri pour les chevaux ainsi qu'un chalet en bois pour y accueillir les familles (photo jointe). Demande relayée par M. le Maire (hébergement touristique ?)	<b>PANNETERIE</b> Activité / hébergement touristique
24	Anonyme	PLU	Opposition au projet de PLU (zone Nx, zone 1AUa1, suppression de zones UB).	<b>PLU</b> Opposition au projet Climat de l'enquête
25	M. GRIN	Chauveau Zone UX	Conteste la création de la zone UX sur ce secteur présenté comme un corridor écologique et demande des explications. Signale les nuisances (bruit) occasionnées par l'accueil de nouvelles activités qui perturbe le passage des animaux.	<b>CHAUVEAU</b> Zone UX
26	Mme PILLARD Présidente de l'association du lotissement Sérigeau 1 ESPIET	Sérigeau Nord AI 231 (devenue AI 245)	Demande le maintien du classement en EBC de l'intégralité de la parcelle qui doit rester un espace vert.	<b>SERIGEAU NORD</b> EBC
		Sérigeau Nord AI 152, AI 224	Demande le maintien du zonage agricole sur ces parcelles qui constituent une zone tampon entre le lotissement et les vignes (traitements).	<b>SERIGEAU NORD</b> Maintien en zone Agricole
27	M. E. LAURENT 1, Côte de Brisson ESPIET	Fourcade Sud Zone Nx AH 102, AH 230, AH 237, AH 348	Demande que cette zone soit maintenue en zone UX et étendue aux parcelles AH 237 et AH 348. Le classement en Nx ne permet pas la construction d'un nouveau bâtiment qui sera nécessaire pour assurer le maintien de l'activité.	<b>FOURCADE SUD</b> Maintien de la zone UX au lieu de Nx et extension
28	M. L. SORACCHI 30, lieu-dit Gombaudo ESPIET	Gombaudo Zone 2AU Parcelles AC 582, AC 583, AC 584	Conteste la création de la zone 2AU et demande le maintien de ces parcelles en zone agricole pour préserver son cadre de vie et celui de l'Azuré du Serpolet.	<b>GOMBAUDO</b> Zone 2AU

N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
29	Pétition Signée par 16 personnes	Gueynotte Zone 1AUa2	Opposition au projet de zone 1AUa2 : impacts sur les riverains (nuisances sonores, pollutions, difficultés d'accès) et sur la biodiversité. Absence de consultation individuelle.	<b>GUEYNOTTE</b> Zone 1AUa2
30	M. Y. CORBIAC ESPIET	PLU	Évoque la nécessité de préserver les zones agricoles et naturelles	<b>PLU</b>
31	M. R. CHATAIGNER 6, Ribeyreau ESPIET	Ribeyreau AD 406	Demande d'extension de la zone UB ou création d'un STECAL pour permettre la réalisation d'un hébergement touristique (chalet en bois d'environ 40 m²) en limite de propriété à l'orée des bois. <i>Documents joints : descriptif du projet et plan.</i>	<b>RIBEYREAU</b> Extension de la zone UB ou création d'un STECAL Hébergement touristique
32	Indivision ITEY Mmes LECHON et CATENAT 3, Canère ESPIET	Canère AD 165, AD 687	Expriment leur incompréhension du passage de cette zone UB en zone A et N. Demandent le maintien du classement en zone UB pour permettre la réalisation de leur projet (diviser la propriété en trois lots : la maison, le garage transformé en habitation et un terrain à bâtir.	<b>CANERE</b> Maintien de la zone UB
33	M. L. MOULINIER 1, allée de Laboureau ST QUENTIN DE BARON	Sérigeau Nord AI 172	Demande d'extension de la zone UB pour la construction d'une maison d'environ 120 m² pour sa famille, la surface de la parcelle 246 n'étant pas suffisante. <i>Documents joints : courrier de réclamation, plan parcellaire, plans du projet d'aménagement.</i>	<b>SERIGEAU NORD</b> Extension de la zone UB
34 34bis	M. FOUCAUD Lieu-dit Chauveau ESPIET	Chauveau AE 299, AE 302	Demande l'adaptation du zonage en lien avec l'identification des bâtiments existants : AE 299 : une maison d'habitation (éventuellement N mais pas UX) AE 302 ; un bâtiment agricole (à reclasser en zone A). <i>Documents joints : Taxes foncières et d'habitation des bâtiments Articles du Code et l'urbanisme et du CGCT Compte-rendu de la réunion du 25 octobre 2023</i>	<b>CHAUVEAU</b> Modification de la zone UX
35	M. G. ARILLA 14, lieu-dit Gombaudo ESPIET	Gombaudo AC 472	Demande l'extension de la zone UA à la totalité de leur parcelle (projet de construction pour leurs enfants). <i>Documents joints : schéma d'implantation et photo.</i>	<b>GOMBAUDO</b> Extension de la zone UA



N°	Demandeur	Secteur / Parcelles	Contribution	Thèmes
36	Mme N. RIVIERE M. F. SOUSTRE	La Grangeotte AD 452	Demande de précision concernant le règlement de la zone N. Ils souhaitent pouvoir construire un garage et une piscine sur leur terrain. Ce projet, réalisable dans le cadre du PLU en cours, ne le serait plus avec le nouveau PLU (classement en zone N d'une zone UB). <i>Document joint : plan du projet.</i>	<b>GRANGEOTTE</b> Règlement de la zone N
37	Famille JAUBERT / PARADOL	Merlet AE 53, AE 54	Demande d'extension de la zone UA. Le classement de ce terrain à cheval sur deux zones (UA et N) constitue une erreur puisque l'ensemble de ces parcelles se trouvent dans les « taches urbaines » définies par le SCOT du Libournais. <i>Document joint : extrait du rapport de présentation (tome1 p 67).</i>	<b>MERLET</b> Extension de la zone UA
38	Mme PRIORET Lieu-dit Chauveau ESPIET	Chauveau 22, 23, 27, 28 ?	Mme PRIORET s'est présentée lors de la permanence du 24 juin pour demander la possibilité de construire deux maisons pour ses enfants sur sa propriété.	<b>CHAUVEAU</b>

## **ANNEXE n°3**

### **➤ Réponse de la collectivité au procès verbal des observations**


## Tableau des contributions

N°		Secteur / Parcelles			Commentaires
1	Mme D. CASAMATTA	GOMBAUD AC 339, AC 340, AC 341, AC 379, AC 380, AC 381	Demande l'extension de la zone UB à ces parcelles pour la construction de deux maisons pour ses filles. Parcelles agricoles dont les vignes ont été arrachées	<b>GOMBAUD</b> Extension de la zone UB	Malgré la réalisation récente d'un lotissement, il s'agit pour autant d'une coupure d'urbanisation au sens du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. Les Personnes Publiques Associées (dont l'INAO) ont toujours affirmé la nécessité de maintenir cette coupure d'urbanisation linéaire pour éviter la poursuite d'un développement urbain banalisant le paysage entre Gombaudo et Ribeyreau.
2	Mme N. TOLEDO	SERIGEAU NORD AL 168	Demande l'extension de la zone UB à la totalité de la parcelle AL 168 comme à l'origine (réalisation d'une maison ou vente d'un terrain à bâtir)	<b>SERIGEAU NORD</b> Extension de la zone UB	Il y a déjà une partie encore constructible sur l'arrière de la parcelle : est-il utile d'aller plus loin par une urbanisation en « deuxième rideau ». C'est plutôt ce qui est à éviter mais du recul vis-à-vis de l'ensemble des observations et modifications à réaliser doit permettre d'évaluer l'impact d'une décision favorable à cette demande. Et le cas échéant l'accepter si cela ne crée pas une fragilité d'ensemble pour le PLU
3	M. et Mme CHAMPENOIS 2, lieu-dit Robin ESPIET (Mme GUILLONEAU / M. TORRES)	ROBIN AC 79	Demande l'extension de la zone UA sur une partie de la parcelle AC 79 (classée N) pour permettre la construction d'un garage double, d'un atelier, de deux gîtes d'environ 50 m <sup>2</sup> avec parking pour 6 voitures et d'une zone de loisirs (selon schéma d'implantation joint)	<b>ROBIN</b> Extension de la zone UA Activité touristique	Il s'agit d'une parcelle concernée par la zone Bleue du PPRMT : risque glissement de terrain. Le règlement n'interdit pas de nouvelles constructions même si des justifications doivent être apportées sur la non aggravation du risque. Une réponse partiellement favorable pourrait être émise, en bordure de route dans une logique de comblement de dent creuse.
4	GFA ARTEMISE 1, chemin du stade 33760 CESSAC	CHAMPION NORD AL 165	Demande le classement de cette parcelle en zone constructible. Elle bénéficie d'une servitude de passage et des maisons ont été construites autour.	<b>CHAMPION NORD</b> Extension de la zone UB	Cette parcelle est très éloignée des emprises publiques et induirait la desserte par une bande d'accès en 4ème rideau d'urbanisation. Si une urbanisation en 2ème rideau peut parfois

N°		Secteur / Parcelles			Commentaires
			« L'intérêt public implique que soient libérés des terrains à bâtir pour loger les personnes et soutenir l'activité économique ». Documents joints : relevé parcellaire, photo de la parcelle, courrier à la CALI et réponse, 3 courriers de protestations.		s'entendre dans une logique d'optimisation foncière, en revanche, un tel type de procédé ne peut être constitué un projet urbain maîtrisé. L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet justement d'éviter ce genre de développement. Le classement en zone constructible implique un renforcement des réseaux.
5					Même si des travaux de renforcement du réseau d'eau potable sont programmés, ils ne sont pas réalisés à ce jour. Or, le Siaepa d'Arveyres est en surconsommation d'eau potable depuis des années, si bien qu'une amélioration significative du niveau de prélèvement d'eau potable est attendue à l'échelle du syndicat avant d'envisager l'ouverture des zones 2AU.
6			<i>Documents joints : plan parcellaire et deux courriers de réclamation.</i>		
7					Il s'agit d'une parcelle d'espace vert et d'un espace utilisé pour la défense incendie communale. Donc le classement en EBC ne s'avérerait pas pertinent.

N°		Secteur / Parcelles			Commentaires
8					Parcelle AC 605 non trouvée mais si besoin le zonage pourra être adaptée pour tenir compte de cette nouvelle construction. Concernant les parcelles AC 339, Ac 340 et AC 341, cette demande vient appuyer le projet proposé par la commune de maintenir une coupure d’urbanisation, comme le souhaite également les Personnes Publiques Associées.
9					Même si des travaux de renforcement du réseau d’eau potable sont programmés, ils ne sont pas réalisés à ce jour. Or, le Siaepa d’Arveyres est en surconsommation d’eau potable depuis des années, si bien qu’une amélioration significative du niveau de prélèvement d’eau potable est attendue à l’échelle du syndicat avant d’envisager l’ouverture des zones 2AU.
					Il s’agit d’une parcelle située en contre-bas du bourg mais dont l’accès se fait par un chemin non carrossable. Cette demande ne peut s’inscrire dans une logique d’intérêt public et les investissements que cela engendrerait pour la commune en matière de renforcement du chemin et des réseaux ne justifient pas d’une mise en constructibilité.
					Il n’y a pas de zone 2AU sur le secteur de la Gueynotte.
					Cette parcelle est en extension de l’urbanisation existante. Le classement en zone urbaine et constructible viendrait renforcer l’urbanisation du hameau de Gombaudo au détriment de celle du bourg.

N°		Secteur / Parcelles			Commentaires
					De plus, en répondant favorablement à cette demande, cela créerait une incohérence vis-à-vis d'autres demandes du même type qui ont également fait l'objet d'un refus.

N°		Secteur / Parcelles			
10					<div> <div> Envoyé en préfecture le 19/12/2024  Reçu en préfecture le 19/12/2024  Publié le  ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE </div>  </div> <p>Il est pris en compte les enjeux environnementaux des parcelles.</p> <p>De fait le secteur Npr ne peut être déplacé car il s'agit d'une réponse réglementaire et d'aménagement aux enjeux de préservation (détection de l'origan, plante hôte du papillon L'Azuré du Serpolet).</p>
11					<p>Il est rappelé qu'un projet d'urbanisme est avant tout un projet d'intérêt public. Donc la proposition de relier les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 répond à un objectif de maillage et de structuration de l'urbanisation en profondeur, sous la forme d'îlot. Il n'y a aucun intérêt public à cumuler des projets urbains fonctionnant en impasse.</p>
12					<p>Cela pourrait éventuellement s'entendre dans le cas d'un déclassement d'autres secteurs à urbaniser, car ces parcelles se situent en continuité d'une zone 1AUa1. A ce stade, deux réserves toutefois :</p>



					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas d'inventaires écologiques qui ont été réalisés, donc cela pourrait fragiliser l'accompagnement environnemental attendu ;</li> <li>- Cela pourrait constituer une remise en cause partiel des principales orientations de développement portées par le PADD.</li> </ul> <p>Ces éléments doivent être vérifiés avec l'expertise des services de l'Etat avant toute décision. Un recul sur l'ensemble des observations devra être envisagé pour trouver le meilleur consensus.</p>
13	M. CAZENAVE Maire	Ribeyreau AD 576	<p>Demande du maire : Demande de classement d'une partie de la parcelle classée en zone UE en zone commerciale pour permettre l'implantation d'un commerce en libre-service sur une partie de la parcelle</p> <p><i>Documents joints :</i> 3 pages de présentation du projet et le lieu d'implantation projeté.</p>	<b>RIBEYREAU</b> Création d'une zone commerciale	Cela paraît possible, il s'agira de bien sectoriser le lieu d'implantation potentiel.
14	M. et Mme HOUSIER 12 bis, La Gueynotte ESPIET	Gueynotte AD 325, AD 326	<p>Demande d'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre l'installation d'un carport sur leur parcelle AD 326 (pentes de toits, matériaux, couleurs).</p> <p><i>Documents joints :</i> Présentation du projet et lieu d'implantation (8 pages).</p>	<b>Zone UB</b> Adaptation du règlement	Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.

15	M. et Mme TERRIE 3, lieu-dit Gueynotte ESPIET	Gueynotte AD 674, AD 676	Demande de renseignements suite à refus de permis de construire pour une pergola et un carport. Demande d'adaptation du règlement pour permettre la réalisation de ce type d'équipements <i>Documents joints : refus de PC et présentation du projet (6 pages).</i>	<b>Zone UB</b> Adaptation du règlement	<del>Cette demande paraît légitime, il</del> conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.
16	SCEA CATENAT 1, Vallée Nord ESPIET	Gueynotte Gombaudo	Contestation des zones 1AUa1 lieu-dit Gueynotte et 2AU lieu-dit Gombaudo qui constituent notamment des zones favorables au développement de l'Azuré du Serpolet (papillon protégé) / zone Npr à proximité. Propose le développement des zones déjà construites ci-dessous :	<b>GUEYNOTTE</b> Zone 1AUa1  <b>GOMBAUDO</b> 2AU	
		La Borie de Castagney AC 319, AC 400	Demande d'extension de la zone UB sur une partie de ces parcelles en continuité de l'urbanisation pour une superficie de 2350 m². Présence des réseaux d'eau et d'électricité. <i>Documents joints : plan parcellaire et photos.</i>	<b>LA BORIE DE CASTAGNEY</b> Extension de la zone UB	Cette demande contribuerait à étendre l'urbanisation le long de la RD238, sur un espace dont la vocation est de rester agricole. La présence des réseaux par ailleurs insuffisant en ce qui concerne l'eau, ne peut justifier la mise en place d'une nouvelle zone à urbaniser sur cette partie de la commune.
		Vallée Sud AC 357	Demande de l'extension de la zone UB sur une partie de cette parcelle pour une superficie de 3000 m² (en continuité des parcelles AC 516 et 517). Présence des réseaux d'eau et d'électricité. <i>Documents joints : plan parcellaire et photos.</i>	<b>VALLE SUD</b> Extension de la zone UB	Cette demande contribuerait à étendre l'urbanisation sur un espace dont la vocation est de rester agricole. La présence des réseaux par ailleurs insuffisant en ce qui concerne l'eau, ne peut justifier la mise en place d'une nouvelle zone à urbaniser sur cette partie de la commune. A noter que si une zone 2AU a été positionnée à proximité, c'est sous

					<p>forme de réserve foncière en attente d'un renforcement de réseau et sur des espaces agricoles qui ne sont plus cultivés depuis de nombreuses années.</p> <p>Il est pris note de la contestation des zones projetées à l'ouverture à l'urbanisation mais il est rappelé que le secteur Npr est une réponse réglementaire proposé par le PLU aux enjeux environnementaux.</p>
17	Mme CATENAT 1, Vallée Nord ESPIET	Le Bourg AC 277	<p>Demande le classement en zone constructible d'une partie de cette parcelle pour une surface de 1850 m<sup>2</sup> pour la construction de la maison de ses enfants.</p> <p>(Selon le plan joint concerne la partie du terrain jouxtant la parcelle AD 2).</p> <p>Parcelle en agglomération, poteau électrique et eau.</p> <p><i>Documents joints : plan parcellaire et photos</i></p>	<b>LE BOURG</b> Classement en zone constructible	<p>Il paraît totalement impossible de répondre à cette demande. Des enjeux environnementaux forts existent dans ce secteur (EBC) et une zone bleue du PPRMT est également présente. Des entrées d'anciennes carrières sont potentiellement présentes sur cette partie de la commune.</p> <p>Accepter une nouvelle construction dans ce secteur reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l'intérêt public.</p> <p>Les réseaux sur ce secteur sont actuellement surchargés et ne pourraient supporter</p>
18	Mme C. ROBIN 125, impasse de la Serre MOULON	Champion Nord AL 164	<p>Demande d'extension de la zone UB.</p> <p>Vignes arrachées les constructions à proximité empêchent les traitements).</p> <p>Parcelles attenantes constructibles.</p>	<b>CHAMPION NORD</b> Extension de la zone UB	<p>Cette parcelle est très éloignée des emprises publiques et induirait la desserte par une bande d'accès en 4<sup>ème</sup> rideau d'urbanisation. Si une urbanisation en 2<sup>ème</sup> rideau peut parfois s'entendre dans une logique d'optimisation foncière, en revanche,</p>

					un tel type de procédé ne peut constituer un projet urbain maîtrisé. L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet justement d'éviter ce genre de développement. Cela nécessiterait également un renforcement des réseaux, coûteux pour la commune.
		Gueynotte AD 342, AD 343, AD 344, AD 345 et AD616, AD 618 (zones 1 Aua1 et Npr)	Demande de classement de l'ensemble de ces parcelles en zone constructible. Zone Npr incompatible avec les obligations de débroussaillage autour des habitations et des bois / l'accès à la zone 1 AUa1 se fait par la zone Npr. N'a pas été informée du passage de ELIOMYS sur sa propriété. Demande une copie du rapport et une preuve de la présence de l'Azuré du Serpolet.	<b>GUEYNOTTE</b> Extension de la zone 1AUa1 Rapport ELIOMYS	Il est entendu le maintien de la zone constructible 1AUa1. Le secteur Npr répond aux enjeux environnementaux présents, le rapport d'Eliomys figure dans le dossier de PLU. La liaison via le secteur Npr n'a de sens que dans une logique d'urbanisation de la zone 1AUa2. Cette liaison perd tout son sens si le secteur 1AUa2 n'est pas conservé dans le projet d'urbanisme du futur PLU.
		La Freynelle AD 520, AD 521, AD530, AD 609	Demande l'intégration de ces parcelles en zone 1AUa1 ou 1AUa2	<b>FREYNELLE</b> Classement en 1AU	Il ne paraît pas possible d'autoriser une nouvelle zone à urbaniser sur ce secteur rural ne s'appuyant pas sur un hameau présentant assez d'habitations (nombre minimum et densité minimale à respecter au regard de l'application du SCoT du Grand Libournais). Accepter une nouvelle zone à urbaniser dans ce secteur reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l'intérêt public.
		Le Grand Mayne Ouest	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2	<b>GRAND MAYNE OUEST</b>	Il ne paraît pas possible d'autoriser une nouvelle construction sur ce

		AL 198, AL 111		Classement en 1AU	secteur rural ne s'appuyant pas sur un hameau présentant assez d'habitation (nombre minimum et densité minimale à respecter au regard de l'application du SCoT du Grand Libournais). Accepter une nouvelle construction dans ce secteur reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l'intérêt public.
19	M. P. ROBIN 1, Le Grand Mayne ESPIET	Gueynotte AD 346	Demande de classement de cette parcelle en zone constructible. Comment accéder aux zones 1AU sans traverser la zone Npr ? Zone Npr incompatible avec les obligations de débroussaillage. N'a pas été informée du passage de ELIOMYS sur sa propriété. Demande une copie du rapport et une preuve de la présence de l'Azuré du Serpolet.	<b>GUEYNOTTE</b> Extension de la zone 1AUa1 Rapport ELIOMYS	L'accès au secteur 1AUa1 doit effectivement se faire par les parcelles 616 et 618 en traversant le secteur Npr. Les OAP et le règlement écrit prévoit la possibilité de créer une voie de desserte sur le secteur Npr. Les études environnementales sont présentes dans le dossier de PLU.
		Sérigeau Nord AI 152, AI 221, AI 224, AI 229, AI 142, AI 143	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2 de ces parcelles.	<b>SERIGEAU NORD</b> Classement en 1AU	Cette demande reviendrait à revoir totalement les orientations de développement du PLU et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dans le cadre d'un futur projet une logique d'urbanisation pourrait être mise en avant mais cela supposerait de revoir cela dans un futur document d'urbanisme.
		Ribeyreau AD 41	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2.	<b>RIBEYREAU</b> Classement en 1AU	Cette parcelle se situe en fond d'un accès privé où figure un enjeu de préservation de boisements (chênes).

		Cournelon AD 287	Demande de classement en zone 1 AUa1 ou 1 AUa2.	<b>COURNELON</b> Classement en 1AU	<del>Cette parcelle est située en zone rouge du PPRMT... donc de nouvelles constructions y sont impossibles.</del>
		La Freynelle AD 302	Demande de classement en zone 1 AUa1 ou 1 AUa2.	<b>FREYNELLE</b> Classement en 1AU	Cette parcelle isolée ne peut répondre aux enjeux d'intérêt public du PLU pour ouvrir de nouveaux espaces à la construction.
20	Mme I. ROBIN	Ne concerne pas l'objet de l'enquête		Hors enquête / climat de l'enquête	
21 et 21bis	M. CAZENAVE ESPIET	Chauveau Zone Nx AE 295, AE 382	Demande la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur une partie des parcelles AE 295 et AE 382 (classées en zone Nx) selon le plan joint. Présence d'un transformateur électrique, des réseaux TELECOM et FIBRE HTA et eau potable.	<b>CHAUVEAU</b> Zone Nx Adaptation de la zone	La parcelle AE 295 est en zone « A » Agricole et la parcelle AE 382 est zone « Nx » naturelle. Aucune de ces zones ne permet la création de panneau photovoltaïque au sol. Néanmoins les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés sous réserve qu'ils respectent le règlement du PLU. A vérifier
22	M. le Maire	Ne concerne pas l'objet de l'enquête		Hors enquête / climat de l'enquête	Le projet de PLU classe la parcelle AL203 en zone naturelle. Elle est également concernée par un risque faible de mouvements de terrain. Il n'apparaît donc pas judicieux de prévoir la création de construction sur cette zone.
23	M. le Maire Famille EYMAUZY	Panneterie AL 203	Demande la possibilité d'installer un enclos et un abri pour les chevaux ainsi qu'un chalet en bois pour y accueillir les familles (photo jointe). Demande relayée par M. le Maire (hébergement touristique ?)	<b>PANNETERIE</b> Activité / hébergement touristique	Le projet de PLU classe la parcelle AL203 en zone naturelle. Elle est également concernée par un risque faible de mouvements de terrain. Il n'apparaît donc pas judicieux de prévoir la création de construction sur cette zone.
24	Anonyme	PLU	Opposition au projet de PLU (zone Nx, zone 1AUa1, suppression de zones UB).	<b>PLU</b> Opposition au projet	

				Climat de l'enquête	
25	M. GRIN	Chauveau Zone UX	Conteste la création de la zone UX sur ce secteur présenté comme un corridor écologique et demande des explications. Signale les nuisances (bruit) occasionnées par l'accueil de nouvelles activités qui perturbe le passage des animaux.	<b>CHAUVEAU</b> Zone UX	Aucun corridor écologique n'est identifié à l'échelle régionale et dans la cadre de l'étude des continuités écologiques du PLU (page 100 du rapport de présentation Tome 1) sur le site industriel de Chauveau. Le classement en zone UX permet de prendre en compte la présence de bâtiments existants à vocation industrielle.
26	Mme PILLARD Présidente de l'association du lotissement Sérigeau 1 ESPIET	Sérigeau Nord AI 231 (devenue AI 245)	Demande le maintien du classement en EBC de l'intégralité de la parcelle qui doit rester un espace vert.	<b>SERIGEAU NORD</b> EBC	Ces parcelles sont destinées à accueillir un équipement de défense incendie, donc le classement en EBC ne s'avérerait pas pertinent.
		Sérigeau Nord AI 152, AI 224	Demande le maintien du zonage agricole sur ces parcelles qui constituent une zone tampon entre le lotissement et les vignes (traitements).	<b>SERIGEAU NORD</b> Maintien en zone Agricole	Le projet de PLU prévoit un classement en zone agricole des parcelles AI 152 et AI 224 qui permet la préservation de la zone tampon entre le lotissement et les vignes.
27	M. E. LAURENT 1, Côte de Brisson ESPIET	Fourcade Sud Zone Nx AH 102, AH 230, AH 237, AH 348	Demande que cette zone soit maintenue en zone UX et étendue aux parcelles AH 237 et AH 348. Le classement en Nx ne permet pas la construction d'un nouveau bâtiment qui sera nécessaire pour assurer le maintien de l'activité.	<b>FOURCADE SUD</b> Maintien de la zone UX au lieu de Nx et extension	Le projet de PLU prévoit le classement en zone Nx des parcelles AH 102 et 230 et en zone N des parcelles AH 237 et 348. Ces dernières sont également couvertes par un espace boisé classé Est-ce que la commune est favorable à cette nouvelle construction ? Cela implique de la consommation foncière supplémentaire. Etant en extension sur des zones naturelle et agricole, il faudrait réaliser des études environnementales complémentaires



					pour justifier que cette extension a un impact limité sur l'environnement.
28	M. L. SORACCHI 30, lieu-dit Gombaudo ESPIET	Gombaudo Zone 2AU Parcelles AC 582, AC 583, AC 584	Conteste la création de la zone 2AU et demande le maintien de ces parcelles en zone agricole pour préserver son cadre de vie et celui de l'Azuré du Serpolet.	<b>GOMBAUDO</b> Zone 2AU	La zone 2AU est une réserve foncière qui ne pourra être construite que suite à la réalisation d'une révision du PLU. Elle n'est donc pas constructible aujourd'hui. Elle pourra être débloquée par une révision du PLU si les zones 1AU sont urbanisées.
29	Pétition Signée par 16 personnes	Gueynotte Zone 1AUa2	Opposition au projet de zone 1AUa2 : impacts sur les riverains (nuisances sonores, pollutions, difficultés d'accès) et sur la biodiversité. Absence de consultation individuelle.	<b>GUEYNOTTE</b> Zone 1AUa2	L'objectif de la création de cette zone est le renforcement du bourg où se trouve la majorité des services de la commune. En raison de la présence des carrières et des enjeux environnementaux, il a été compliqué de trouver des terrains dans le bourg permettant le développement de la commune
30	M. Y. CORBIAC ESPIET	PLU	Évoque la nécessité de préserver les zones agricoles et naturelles	<b>PLU</b>	Les espaces naturels et agricoles sont préservés par un classement en zone A et N. La protection est renforcée dans les sous-secteurs Ap et Np pour des raisons d'intérêt écologique ou paysagère.
31	M. R. CHATAIGNER 6, Ribeyreau ESPIET	Ribeyreau AD 406	Demande d'extension de la zone UB ou création d'un STECAL pour permettre la réalisation d'un hébergement touristique (chalet en bois d'environ 40 m²) en limite de propriété à l'orée des bois. <i>Documents joints : descriptif du projet et plan.</i>	<b>RIBEYREAU</b> Extension de la zone UB ou création d'un STECAL Hébergement touristique	La parcelle AD 406 est partiellement classée en zone UB et permet donc la réalisation de ce projet sans qu'il soit nécessaire d'inclure l'intégralité de la parcelle en zone UB.
32	Indivision ITEY Mmes LECHON et CATENAT 3, Canère ESPIET	Canère AD 165, AD 687	Expriment leur incompréhension du passage de cette zone UB en zone A et N. Demandent le maintien du classement en zone UB pour permettre la réalisation de leur projet (diviser la propriété en trois lots : la	<b>CANERE</b> Maintien de la zone UB	La Canère est un hameau qui n'a pas vocation à se développer dans le projet de PLU. De plus, les parcelles AD 165 et 687 sont concernées par le risque lié au mouvement de terrain et

			maison, le garage transformé en habitation et un terrain à bâtir.		ne sont donc pas propices à l'accueil de constructions nouvelles.
33	M. L. MOULINIER 1, allée de Laboureau ST QUENTIN DE BARON	Sérigeau Nord AI 172	Demande d'extension de la zone UB pour la construction d'une maison d'environ 120 m <sup>2</sup> pour sa famille, la surface de la parcelle 246 n'étant pas suffisante. <i>Documents joints : courrier de réclamation, plan parcellaire, plans du projet d'aménagement.</i>	<b>SERIGEAU NORD</b> Extension de la zone UB	La parcelle AI 172 est en second rang. Le projet de PLU a pour but de limiter au maximum les constructions en double rideau notamment pour éviter les conflits d'usage lié aux servitudes de passages et à la création d'accès. De plus, le terrain fait 20 mètres de large et devrait intégrer une bande tampon plantée et arborée de 10 m afin de respecter le SCOT sur les espaces tampons entre zone urbaine et agricole soit la moitié de la parcelle
34 34bis	M. FOUCAUD Lieu-dit Chauveau ESPIET	Chauveau AE 299, AE 302	Demande l'adaptation du zonage en lien avec l'identification des bâtiments existants : AE 299 : une maison d'habitation (éventuellement N mais pas UX) AE 302 ; un bâtiment agricole (à reclasser en zone A). <i>Documents joints : Taxes foncières et d'habitation des bâtiments Articles du Code et l'urbanisme et du CGCT Compte-rendu de la réunion du 25 octobre 2023</i>	CHAUVEAU Modification de la zone UX	Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.
35	M. G. ARILLA 14, lieu-dit Gombaudo ESPIET	Gombaudo AC 472	Demande l'extension de la zone UA à la totalité de leur parcelle (projet de construction pour leurs enfants). <i>Documents joints : schéma d'implantation et photo.</i>	<b>GOMBAUDO</b> Extension de la zone UA	Il ne paraît pas judicieux de classé l'intégralité de la parcelle AC472 en zone UA. En effet, le zonage UA matérialise la présence de noyau d'urbanisation ancien à préserver pour leur caractère architectural. De plus, cela créerait une incohérence vis-à-vis d'autres propriétaires dont le terrain se trouve dans la même situation

36	Mme N. RIVIERE M. F. SOUSTRE	La Grangeotte AD 452	Demande de précision concernant le règlement de la zone N. Ils souhaitent pouvoir construire un garage et une piscine sur leur terrain. Ce projet, réalisable dans le cadre du PLU en cours, ne le serait plus avec le nouveau PLU (classement en zone N d'une zone UB). <i>Document joint : plan du projet.</i>	<b>GRANGEOTTE</b> Règlement de la zone N	Le règlement de la zone naturelle permet : « Les annexes » à l'habitation », 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) ». Donc le projet est réalisable.
37	Famille JAUBERT / PARADOL	Merlet AE 53, AE 54	Demande d'extension de la zone UA. Le classement de ce terrain à cheval sur deux zones (UA et N) constitue une erreur puisque l'ensemble de ces parcelles se trouvent dans les « taches urbaines » définies par le SCOT du Libournais. <i>Document joint : extrait du rapport de présentation (tome1 p 67).</i>	<b>MERLET</b> Extension de la zone UA	La parcelle AE 53 est intégralement en zone UA. La parcelle AE 54 est intégralement en zone N. Ce classement s'explique à la fois par le projet de PLU visant à privilégier le développement de l'urbanisation sur le bourg et par la présence d'un aléa fort concernant le risque mouvement de terrain.
38	Mme PRIORET Lieu-dit Chauveau ESPIET	Chauveau 22, 23, 27, 28 ?	Mme PRIORET s'est présentée lors de la permanence du 24 juin pour demander la possibilité de construire deux maisons pour ses enfants sur sa propriété.	<b>CHAUVEAU</b>	S'il s'agit des parcelles AL 22, 23, 27 et 28 classées en zone naturelle pour limiter l'urbanisation dans le hameau de Chauveau au profit du bourg. De plus, l'urbanisation de ces parcelles nécessiterait des renforcements de réseaux coûteux pour la commune.

Révision de Plan Local d’Urbanisme d’Espiet

Réponses apportées aux observations émises lors de l’Enquête Publique

Les réponses ont été apportées lors d’un Comité de Pilotage organisé le 25 Octobre 2024 en mairie d’Espiet et en présence de la DDTM et du PETR du Grand Libournais. Lors de cette séance, chaque observation a fait l’objet d’un examen. Tout élu présent, ayant de près ou de loin un lien avec une observation émise, a été invité à quitter la salle durant l’examen de ladite observation.

1. Les demandes d’extension des zones urbaines

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
35	M. G. ARILLA Parcelle AC 472	Demande d’extension de la zone UA à la totalité de leur parcelle (projet de construction pour leurs enfants).	Il ne parait pas judicieux de classé l’intégralité de la parcelle AC472 en zone UA. En effet, le zonage UA matérialise la présence de noyau d’urbanisation ancien à préserver pour leur caractère architectural. De plus, cela créerait une incohérence vis-à-vis d’autres propriétaires dont le terrain se trouve dans la même situation.	<i>La commune est contrainte dans ses possibilités d’extension des zones urbaines par la réglementation et les avis des personnes publiques associées à l’élaboration du projet. Le commissaire enquêteur recommande cependant d’approfondir l’analyse de ces demandes en extension des zones urbaines, quelques adaptations à la marge ne devraient pas remettre en cause le projet communal. Plus globalement, l’analyse des contributions par secteur montre que les demandes sont principalement concentrée sur les hameaux de Sérigeau et de Gombaud. Si le secteur de Sérigeau a été écarté pour tenir compte de l’activité de la cave coopérative, le secteur de</i>	Comme pour les autres observations émises de la même teneur, il est proposé d’éviter autant que possible toute nouvelle urbanisation qui se situerait en deuxième ligne depuis les emprises publiques. Il s’agit d’éviter la création de nouvelles bandes d’accès. Par ailleurs, le caractère naturel et boisé de l’arrière des constructions est à préserver autant que possible. <b>Avis défavorable</b>
3	M. et Mme Champenois Parcelle AC 79	Demande d’extension de la zone UA sur une partie de la parcelle AC 79 (classée en N) pour permettre la construction d’un garage double, d’un atelier, de deux gîtes d’environ 50 m² avec	Il s’agit d’une parcelle concernée par la zone Bleue du PPRMT : risque glissement de terrain.  Le règlement n’interdit pas de nouvelles constructions même si des justifications doivent être apportées sur la non aggravation du risque.		Sur ce secteur, et cette parcelle en particulier, le projet de PLU s’est attaché à reprendre les mêmes contours que le PLU existant compte-tenu de la proximité du risque indiqué par le PPRMT. Toutefois, il est précisé

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		parking pour 6 voitures et d'une zone de loisirs.	Une réponse partiellement favorable pourrait être émise, en bordure de route dans une logique de comblement de dent creuse.	<i>Gombaudo est bien identifié comme devant participer au développement communal.</i>	que la zone naturelle peut permettre la réalisation d'une partie du projet, en particulier, le stationnement et le garage double qui constituent des aménagements annexes aux constructions existantes situées sur le même terrain. <b>Avis défavorable</b>
37	Mme Prioret Parcelles 22, 23, 27, 28	Demande la possibilité de construire deux maisons pour ses enfants sur sa propriété.	S'il s'agit des parcelles AL 22, 23,27 et 28 classées en zone naturelle pour limiter l'urbanisation dans le hameau de Chauveau au profit du bourg. De plus, l'urbanisation de ces parcelles nécessiterait des renforcements de réseaux coûteux pour la commune.		Il s'agit de parcelles situées en zone rurale ou peu de constructions présentes, et pas assez au regard de l'application du SCoT, pour qu'un site aggloméré puisse être identifié. Accéder favorablement à cette demande reviendrait à accepter toutes les autres demandes sur la commune ce qui déséquilibrerait l'intérêt public du PLU. <b>Avis défavorable.</b>
1	Mme D. Casamatta Parcelles AC 339, AC340, AC 341, AC 379, AC 380, AC 381	Demande d'extension de la zone UB à ces parcelles pour la construction de deux maisons pour ses filles. Parcelles agricoles dont les vignes ont été arrachées.	Malgré la réalisation récente d'un lotissement, il s'agit pour autant d'une coupure d'urbanisation au sens du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. Les Personnes Publiques Associées (dont l'INAO) ont toujours affirmé la nécessité de maintenir cette coupure		Il ne peut être donné un avis favorable à cette demande qui amènerait à un développement linéaire de l'urbanisation le long de la RD238. Or le PADD a inscrit la nécessité de maintenir une coupure naturelle et

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
			d'urbanisation linéaire pour éviter la poursuite d'un développement urbain banalisant le paysage entre Gombaudo et Ribeyreau.		agricole dans cet espace. Un premier lotissement a été réalisé il y a quelques mois dans le même secteur sans que le PLU ne puisse s'y opposer. Il n'est pas possible d'accepter la poursuite de ce développement urbain dans le nouveau PLU qui contribuerait à poursuivre l'étalement urbain avec de nouveaux accès qui ajouteraient des risques d'accident sur la RD. <b>Avis défavorable</b>
2	Mme N. Toledo Parcelle AL 168	Demande l'extension de la zone UB à la totalité de la parcelle AL 168 comme à l'origine (réalisation d'une maison ou vente d'un terrain à bâtir).	Il y a déjà une partie encore constructible sur l'arrière de la parcelle : est-il utile d'aller plus loin par une urbanisation en « deuxième rideau ». C'est plutôt ce qui est à éviter mais du recul vis-à-vis de l'ensemble des observations et modifications à réaliser doit permettre d'évaluer l'impact d'une décision favorable à cette demande. Et le cas échéant l'accepter si cela ne crée pas une fragilité d'ensemble pour le PLU		En l'état, la parcelle est déjà suffisamment prise en compte dans la zone UB pour recevoir une nouvelle construction. Il n'est pas utile d'agrandir la zone UB dans ce secteur qui n'est pas prioritaire pour le développement urbain d'Espiet. <b>Avis défavorable.</b>
33	M. L. Moulinier Parcelle AL 172	Demande l'extension de la zone UB pour la construction d'une maison d'environ 120 m² pour sa famille, la surface de la parcelle 246 n'étant pas suffisante.	La parcelle AL 172 est en second rang. Le projet de PLU a pour but de limiter au maximum les constructions en double rideau notamment pour éviter les conflits d'usage liés aux servitudes de passages et à la création d'accès.		Comme indiqué dans l'avis technique préalable, il n'est pas possible de donner un avis favorable à cette demande positionnée en arrière de l'urbanisation existante et en contact direct avec les espaces agricoles.

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents traités suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
			De plus, le terrain fait 20 mètres de large et devrait intégrer une bande tampon plantée et arborée de 10 m afin de respecter le SCOT sur les espaces tampons entre zone urbaine et agricole soit la moitié de la parcelle		Accéder favorablement à cette demande reviendrait à accepter toutes les autres demandes sur la commune ce qui déséquilibrerait l'intérêt public du PLU. <b>Avis défavorable.</b>
12	M. BONNASSE-BLANCHOU AD340, AD 469	Demande l'extension de la zone UB à une partie de ces parcelles selon le plan joint (projet de construction).	<p>Cela pourrait éventuellement s'entendre dans le cas d'un déclassement d'autres secteurs à urbaniser, car ces parcelles se situent en continuité d'une zone 1AUa1. A ce stade, deux réserves toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas d'inventaires écologiques qui ont été réalisés, donc cela pourrait fragiliser l'accompagnement environnemental attendu ;</li> <li>- Cela pourrait constituer une remise en cause partiel des principales orientations de développement portées par le PADD.</li> </ul> <p>Ces éléments doivent être vérifiés avec l'expertise des services de l'Etat avant tout décision. Un recul sur l'ensemble des observations devra être envisagé pour trouver le meilleur consensus.</p>		Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au développement de l'urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. Les parcelles évoquées se situent en continuité nord du secteur 1AUa1 et une cohérence d'ensemble peut se dessiner en matière de desserte. Tout cela en compatibilité avec le PADD et en remplacement du secteur 1AUa2 qui doit être restitué en zone N. Cette solution de substitution doit donc s'inscrire dans une logique d'intérêt public et les deux parcelles doivent donc être aménagées dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation cohérente avec le secteur 1AUa1. <b>Avis favorable pour</b>



Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
					<b>tenir compte de ces deux parcelles en zone 1AU en lieu et place du secteur 1AUa2 initialement envisagé.</b>
4	GFA ARTEMISE AL 165	Demande le classement de cette parcelle en zone constructible. Elle bénéficie d'une servitude de passage et des maisons ont été construites autour. « L'intérêt public implique que soient libérés des terrains à bâtir pour loger les personnes et soutenir l'activité économique ».	Cette parcelle est très éloignée des emprises publiques et induirait la desserte par une bande d'accès en 4ème rideau d'urbanisation. Si une urbanisation en 2ème rideau peut parfois s'entendre dans une logique d'optimisation foncière, en revanche, un tel type de procédé ne peut être constitué un projet urbain maîtrisé. L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet justement d'éviter ce genre de développement.		Il est proposé d'éviter autant que possible toute nouvelle urbanisation qui se situerait en deuxième ligne depuis les emprises publiques. Il s'agit d'éviter la création de nouvelles bandes d'accès. Par ailleurs, le caractère agricole de l'arrière des constructions et de l'urbanisation existante est à préserver autant que possible. <b>Avis défavorable</b>
18	Mme C. ROBIN AL 164	Demande d'extension de la zone UB. Vignes arrachées les constructions à proximité empêchent les traitements). Parcelles attenantes constructibles.	Cette parcelle est très éloignée des emprises publiques et induirait la desserte par une bande d'accès en 4ème rideau d'urbanisation. Si une urbanisation en 2ème rideau peut parfois s'entendre dans une logique d'optimisation foncière, en revanche, un tel type de procédé ne peut être constitué un projet urbain maîtrisé. L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet justement d'éviter ce genre de développement.		Il est proposé d'éviter autant que possible toute nouvelle urbanisation qui se situerait en deuxième ligne depuis les emprises publiques. Il s'agit d'éviter la création de nouvelles bandes d'accès. Par ailleurs, le caractère agricole de l'arrière des constructions et de l'urbanisation existante est à préserver autant que possible. <b>Avis défavorable</b>

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents traités suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
16	SCEA CATENAT Gueynotte Gombaudo	Contestation des zones 1AUa1 lieu-dit Gueynotte et 2AU lieu-dit Gombaudo qui constituent notamment des zones favorables au développement de l’Azuré du Serpolet (papillon protégé) / zone Npr à proximité. Propose le développement des zones déjà construites ci- dessous :			Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au développement de l’urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. La commune ayant trouvé un espace de substitution en cohérence avec les orientations générales du PADD, il est décidé de retirer la constructibilité du secteur 1AUa2. Cela permettra de restituer ce secteur en zone N et d’assurer la préservation des espaces les plus sensibles également en retirant le secteur Npr, lui- même reclassé en zone N. <b>Avis favorable.</b>
16	SCEA CATENAT AC 319, AC 400	Demande d’extension de la zone UB sur une partie de ces parcelles en continuité de l’urbanisation pour une superficie de 2350 m². Présence des réseaux d’eau et d’électricité.	Cette demande contribuerait à étendre l’urbanisation le long de la RD238, sur un espace dont la vocation est de rester agricole. La présence des réseaux par ailleurs insuffisant en ce qui concerne l’eau, ne peut justifier la mise en place d’une nouvelle zone à urbaniser sur cette partie de la commune.		Le Comité de pilotage décide de reprendre l’avis technique préalablement argumenté. Il n’y a aucun intérêt public à poursuivre l’urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l’urbanisation sur des espaces agricoles. <b>Avis défavorable.</b>
16	SCEA CATENAT <b>AC 357</b>	Demande de l’extension de la zone UB sur une partie de cette parcelle	Cette demande contribuerait à étendre l’urbanisation sur un espace dont la vocation est de rester agricole. La présence		Le Comité de pilotage décide de reprendre l’avis technique préalablement argumenté. Il n’y a aucun

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		pour une superficie de 3000 m² (en continuité des parcelles AC 516 et 517). Présence des réseaux d'eau et d'électricité.	des réseaux par ailleurs insuffisant en ce qui concerne l'eau, ne peut justifier la mise en place d'une nouvelle zone à urbaniser sur cette partie de la commune.  A noter que si une zone 2AU a été positionnée à proximité, c'est sous forme de réserve foncière en attente d'un renforcement de réseau et sur des espaces agricoles qui ne sont plus cultivés depuis de nombreuses années.  Il est pris note de la contestation des zones projetées à l'ouverture à l'urbanisation mais il est rappelé que le secteur Npr est une réponse règlementaire proposé par le PLU aux enjeux environnementaux.		intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces agricoles. <b>Avis défavorable.</b>

2. Les contributions relatives aux zones à urbaniser

a. Zone 1AU du secteur de la Gueynotte

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
10	M. et Mme LACOUS Zone 1AUa2	Contestation de la zone 1AUa2 au lieu-dit Gueynotte. L'urbanisation de la zone (à proximité de la forêt, du lac et d'une zone Npr) est en contradiction avec la préservation de la	Il est pris note de cette opposition. Le projet n'est toutefois pas en contradiction puisque les mesures prises (secteur Npr) prennent en compte les enjeux environnementaux des parcelles.  De fait le secteur Npr ne peut être déplacé car il s'agit d'une réponse règlementaire et d'aménagement aux enjeux de préservation	<i>Il semble qu'aucune des deux solutions d'aménagement proposées ne soit envisagée par la commune. La création de l'AOP vise justement à éviter la création de lotissements en impasse déjà trop présents sur la commune. Quant au chemin mentionné, il ne</i>	Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au développement de l'urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. La commune ayant trouvé un espace de substitution en cohérence avec les orientations générales du

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		biodiversité et les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Nuisances et pollutions pour les riverains.	(détection de l'origan, plante hôte du papillon L'Azuré du Serpolet).	<i>semble pas adapté à la circulation attendue. La forte contestation de ce secteur par les riverains devrait amener la collectivité à poursuivre sa réflexion sur l'aménagement de la zone et plus largement sur celle de la centralité du bourg. L'abandon du projet a été évoqué au cours de l'enquête, mais aucune réponse en ce sens n'a été émise dans la réponse au procès-verbal..</i>	PADD, il est décidé de retirer la constructibilité du secteur 1AUa2. Cela permettra de restituer ce secteur en zone N et d'assurer la préservation des espaces les plus sensibles également en retirant le secteur Npr, lui-même reclassé en zone N. <b>Avis favorable.</b>
11	Familles ANDRON et DUART Zone 1AUa2	Contestation de la zone 1AUa2 au lieu-dit Gueynotte. Manque de concertation et nuisances pour les riverains. La création d'une voie de 8 m de large sur un chemin de 6 m empiètera sur les propriétés adjacentes. Atteintes à la biodiversité. 2 propositions : • Créer deux zones distinctes avec chacune un accès à double sens, • Relier la zone 1AUa1 au chemin existant, au nord, au lieudit Brisset.	Il est rappelé qu'un projet d'urbanisme est avant tout un projet d'intérêt public. Donc la proposition de relier les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 répond à un objectif de maillage et de structuration de l'urbanisation en profondeur, sous la forme d'îlot. Il n'y a aucun intérêt public à cumuler des projets urbains fonctionnant en impasse.		Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au développement de l'urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. La commune ayant trouvé un espace de substitution en cohérence avec les orientations générales du PADD, il est décidé de retirer la constructibilité du secteur 1AUa2. Cela permettra de restituer ce secteur en zone N et d'assurer la préservation des espaces les plus sensibles également en retirant le secteur Npr, lui-même reclassé en zone N. <b>Avis favorable.</b>
29	Pétition Signée par 16 Personnes	Opposition au projet de zone 1AUa2 : impacts sur les riverains (nuisances	L'objectif de la création de cette zone est le renforcement du bourg où se trouve la majorité des services de la commune. En		Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
	Zone 1AUa2	sonores, pollutions, difficultés d'accès) et sur la biodiversité. Absence de consultation individuelle.	raison de la présence des carrières et des enjeux environnementaux, il a été compliqué de trouver des terrains dans le bourg permettant le développement de la commune		développement de l'urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. La commune ayant trouvé un espace de substitution en cohérence avec les orientations générales du PADD, il est décidé de retirer la constructibilité du secteur 1AUa2. Cela permettra de restituer ce secteur en zone N et d'assurer la préservation des espaces les plus sensibles également en retirant le secteur Npr, lui-même reclassé en zone N. <b>Avis favorable.</b>

## b. Zone 2AU de Gombaudo

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
19	M. P. ROBIN AD 346	<p>Demande de classement de cette parcelle en zone constructible.</p> <p>Comment accéder aux zones 1AU sans traverser la zone Npr ?</p> <p>Zone Npr incompatible avec les obligations de débroussaillage.</p> <p>N'a pas été informée du passage de ELIOMYS sur sa propriété.</p> <p>Demande une copie du rapport et une preuve de la présence de l'Azuré du Serpolet.</p>	<p>L'accès au secteur 1AUa1 doit effectivement se faire par les parcelles 616 et 618 en traversant le secteur Npr. Les OAP et le règlement écrit prévoit la possibilité de créer une voie de desserte sur le secteur Npr.</p> <p>Les études environnementales sont présentes dans le dossier de PLU.</p>	<p><i>Cette zone ne disposerait pas de réseaux suffisants pour être classée en 1AU. Elle constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une révision du P.L.U.</i></p> <p><i>Le Commissaire enquêteur s'interroge sur la desserte du secteur, prévue par un emplacement réservé qui débouche sur une voie qui ne semble pas calibrée pour revoir le flot de véhicules attendu et sur laquelle aucun élargissement n'est programmé.</i></p> <p><i>La création de cette zone 2AU est également discutée dans les avis rendus par les Personnes Publiques Associées.</i></p> <p><i>Une réflexion plus approfondie sur ce projet pourrait être réalisée dans le cadre du PLUi de la CALI en prenant en considération la demande concernant la parcelle AC 357.</i></p> <p><i>Le Commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées. Les refus de classement en zone 1AU, expliqués par l'insuffisance des réseaux et/ou l'absence de</i></p>	<p>Cette demande est à mettre en perspective avec les nombreux avis défavorables quant au développement de l'urbanisation envisagé sur le secteur 1AUa2. La commune ayant trouvé un espace de substitution en cohérence avec les orientations générales du PADD, il est décidé de retirer la constructibilité du secteur 1AUa2. Cela permettra de restituer ce secteur en zone N et d'assurer la préservation des espaces les plus sensibles également en retirant le secteur Npr, lui-même reclassé en zone N. <b>Avis défavorable, la parcelle AD346 sera zonée en Np.</b></p> <p>Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Il n'y a aucun intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces agricoles. <b>Avis défavorable.</b></p>
	M. P. ROBIN AI 152, AI 221, AI 224, AI 229, AI 142, AI 143	<p>Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2 de ces parcelles.</p>	<p>Cette demande reviendrait à revoir totalement les orientations de développement du PLU et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dans le cadre d'un futur projet une logique d'urbanisation pourrait être mise en avant mais cela supposerait de revoir cela dans un futur document d'urbanisme.</p>		

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
	M. P. ROBIN AD 41	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2.	Cette parcelle se situe en fond d'un accès privé où figure un enjeu de préservation de boisements (chênes).	<i>desserte de ces parcelles, semblent justifiés. Par ailleurs, le classement de ces parcelles, souvent éloignées des zones urbaines, contreviendrait au principe de limitation de l'étalement urbain et au objectifs de la loi dite « Climat et résilience » qui fixe pour objectif « Zéro Artificialisation Net » des sols à l'horizon 2050.</i>	Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Il n'y a aucun intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces naturels à préserver. <b>Avis défavorable.</b>
	M. P. ROBIN AD 287	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2.	Cette parcelle est située en zone rouge du PPRMT... donc de nouvelles constructions y sont impossibles.		Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. La parcelle est située en zone rouge du PPRMT, le PLU ne peut contribuer à exposer de futurs habitants à un risque majeur. <b>Avis défavorable.</b>
	M. P. ROBIN AD 302	Demande de classement en zone 1 AUa1 ou 1 AUa2.	Cette parcelle isolée ne peut répondre aux enjeux d'intérêt public du PLU pour ouvrir de nouveaux espaces à la construction.		Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Il n'y a aucun intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces naturels à préserver. <b>Avis défavorable.</b>



Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
9	M. R. MISTROT AC 352, AC353, AC 354, AC 355, AC 364, AC 365, AC 366 AC 367	Demande de classement de la zone en 1AU (terrain alimenté en eau et électricité).	Même si des travaux de renforcement du réseau d'eau potable sont programmés, ils ne sont pas réalisés à ce jour. Or, le Siaepa d'Arveyres est en surconsommation d'eau potable depuis des années, si bien qu'une amélioration significative du niveau de prélèvement d'eau potable est attendue à l'échelle du syndicat avant d'envisager l'ouverture des zones 2AU.		Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Les parcelles sont concernées dans un premier temps par une zone 2AU soumise à révision qui se justifie pleinement au regard de l'état actuel des réseaux et des efforts de modération de la consommation d'eau potable à réaliser à l'échelle du syndicat. <b>Avis défavorable.</b>
	M. R. MISTROT AD 11	Demande de classement de la zone en 1AU.	Il s'agit d'une parcelle située en contre-bas du bourg mais dont l'accès se fait par un chemin non carrossable. Cette demande ne peut s'inscrire dans une logique d'intérêt public et les investissements que cela engendrerait pour la commune en matière de renforcement du chemin ne justifie pas d'une mise en constructibilité.		L'ensemble des parcelles se situent dans le même secteur géographique, en contrebas de la Gueynotte. Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Il n'y a aucun intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces agricoles à présERVER. <b>Avis défavorable.</b>
	M. R. MISTROT AD 363, AD 364, AD 365	Demande de classement en zone 1AU au lieu de 2 AU (alimentation en eau et électricité possible).	Il n'y a pas de zone 2AU sur le secteur de la Gueynotte.		Cette parcelle est déjà inscrite en zone constructible vis un secteur 1AUh dédié à la
	M. R. MISTROT AC 93	Demande de classement de la zone en 1AU (contiguë à la parcelle AC	Cette parcelle est en extension de l'urbanisation existante. Le classement en zone urbaine et constructible viendrait		

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents transmis suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		92 récemment classée constructible).	renforcer l'urbanisation du hameau de Gombaud au détriment de celle du bourg. De plus, en répondant favorablement à cette demande, cela créerait une incohérence vis-à-vis d'autres demandes du même type qui ont également fait l'objet d'un refus.		réalisation d'une résidence d'accueil de personnes handicapées. Pour que cette résidence voit le jour, il faut que l'assiette du projet s'appuie également sur la parcelle AC93. Les propriétaires doivent donc se mettre d'accord dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
18	Mme C. ROBIN AD 520, AD 521, AD530, AD 609	Demande l'intégration de ces parcelles en zone 1AUa1 ou 1AUa2	Il ne paraît pas possible d'autoriser une nouvelle zone à urbaniser sur ce secteur rural ne s'appuyant pas sur un hameau présentant assez d'habitations (nombre minimum et densité minimale à respecter au regard de l'application du SCoT du Grand Libournais). Accepter une nouvelle zone à urbaniser dans ce secteur reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l'intérêt public.		L'ensemble des parcelles se situent dans le même secteur géographique, en contrebas de la Gueynotte. Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. Il n'y a aucun intérêt public à poursuivre l'urbanisation sur cette partie de la commune qui contribuerait à étaler de l'urbanisation sur des espaces agricoles à préserver. <b>Avis défavorable.</b>
	Mme C. ROBIN AL 198, AL 111	Demande de classement en zone 1AUa1 ou 1AUa2	Il ne paraît pas possible d'autoriser une nouvelle construction sur ce secteur rural ne s'appuyant pas sur un hameau présentant assez d'habitation (nombre minimum et densité minimale à respecter		Comme indiqué dans l'avis technique préalable, il n'est pas possible de donner un avis favorable à cette demande positionnée en arrière de l'urbanisation existante et

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
			au regard de l’application du SCoT du Grand Libournais). Accepter une nouvelle construction dans ce secteur reviendrait à accepter d’autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l’intérêt public.		en contact direct avec les espaces agricoles. Accéder favorablement à cette demande reviendrait à accepter toutes les autres demandes sur la commune ce qui déséquilibrerait l’intérêt public du PLU. <b>Avis défavorable.</b>

3. Les contributions relatives aux zones d’activités

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
27	M. E. LAURENT Zone Nx AH 102, AH 230, AH 237, AH 348	Demande que cette zone soit maintenue en zone UX et étendue aux parcelles AH 237 et AH 348. Le classement en Nx ne permet pas la construction d’un nouveau bâtiment qui sera nécessaire pour assurer le maintien de l’activité.	Le projet de PLU prévoit le classement en zone Nx des parcelles AH 102 et 230 et en zone N des parcelles AH 237 et 348. Ces dernières sont également couvertes par un espace boisé classé Est-ce que la commune est favorable à cette nouvelle construction ? Cela implique de la consommation foncière supplémentaire. Etant en extension sur des zones naturelle et agricole, il faudrait réaliser des études environnementales complémentaires pour justifier que cette extension a un impact limité sur l’environnement.	<i>Une des orientations d’aménagement retenue dans le PADD est de « Favoriser le maintien de l’activité artisanale sur la commune » en assurant « à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes ».</i> <i>Les demandent formulées ne remettant pas en cause les orientations du PADD, elles devraient pouvoir être satisfaites (adaptation ou extension du zonage, modification du règlement) tout en tenant compte des contraintes naturelles et</i>	Le contexte boisé est bien réel à l’arrière du secteur Nx. Pour autant il est bien compris qu’il s’agit d’un enjeu de maintien et de développement de l’activité économique présente. Il est donc proposé de proposer un nouveau tracé du fond de parcelle en secteur Nx pour donner quelques marges de manœuvre supplémentaire aux aménagements nécessaires à l’activité existante tout en maintenant une partie d’espace boisé. <b>Avis partiellement favorable.</b>

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents traités suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
34	M. FOUCAUD AE 299, AE 302	Demande l'adaptation du zonage en lien avec l'identification des bâtiments existants : AE 299 : une maison d'habitation (éventuellement N mais pas UX) AE 302 ; un bâtiment agricole (à reclasser en zone A).	Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.	<i>règlementaires liées notamment à la présence de carrières.</i>	Après vérification il s'avère que la construction agricole évoquée (parcelle AE 302) est en fait une maison qu'il convient dans ce cas de reclasser en zone N. Quant à la construction AE299, il s'agit d'un bâtiment accueillant les activités de stockage matériel d'une entreprise. Dans ce dernier cas, le zonage UX proposé paraît donc cohérent. <b>Avis favorable à une réadaptation du zonage concernant la parcelle AE302.</b>
25	M. GRIN Chauveau Zone UX	Conteste la création de la zone UX sur ce secteur présenté comme un corridor écologique et demande des explications. Signale les nuisances (bruit) occasionnées par l'accueil de nouvelles activités qui perturbe le passage des animaux.	Aucun corridor écologique n'est identifié à l'échelle régionale et dans la cadre de l'étude des continuités écologiques du PLU (page 100 du rapport de présentation Tome 1) sur le site industriel de Chauveau. Le classement en zone UX permet de prendre en compte la présence de bâtiments existants à vocation industrielle.		Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. <b>Avis défavorable.</b>

#### 4. Les contributions concernant la création d'hébergements touristiques

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
3	M. et Mme CHAMPENOIS AC 79	Demande l'extension de la zone UA sur une partie de la parcelle AC 79 (classée N) pour permettre la construction d'un garage double, d'un atelier, de deux gites d'environ 50 m <sup>2</sup> avec parking pour 6 voitures et d'une zone de loisirs (selon schéma d'implantation joint)	Il s'agit d'une parcelle concernée par la zone Bleue du PPRMT : risque glissement de terrain. Le règlement n'interdit pas de nouvelles constructions même si des justifications doivent être apportées sur la non aggravation du risque. Une réponse partiellement favorable pourrait être émise, en bordure de route dans une logique de comblement de dent creuse.	<i>La commune est faiblement pourvue en offre d'hébergement touristique (2 chambres d'hôtes identifiées dans le diagnostic). La création de nouveaux hébergements pourrait accompagner la volonté affichée de la collectivité de valoriser les équipements touristiques existants. Ils contribueraient également au développement et à la diversification des activités économiques sur le territoire. Le Commissaire enquêteur est donc plutôt favorable à ce que les dispositions du P.L.U. soient adaptées pour permettre la réalisation de ces projets, tout en tenant compte des contraintes et risques identifiés.</i>	Sur ce secteur, et cette parcelle en particulier, le projet de PLU s'est attaché à reprendre les mêmes contours que le PLU existant compte-tenu de la proximité du risque indiqué par le PPRMT. Toutefois, il est précisé que la zone naturelle peut permettre la réalisation d'une partie du projet, en particulier, le stationnement et le garage double qui constituent des aménagements annexes aux constructions existantes situées sur le même terrain. <b>Avis défavorable</b>
23	M. le Maire Famille EYMAUZY AL 203	Demande la possibilité d'installer un enclos et un abri pour les chevaux ainsi qu'un chalet en bois pour y accueillir les familles (photo jointe). Demande relayée par M. le Maire (hébergement touristique ?)	Le projet de PLU classe la parcelle AL203 en zone naturelle. Elle est également concernée par un risque faible de mouvements de terrain. Il n'apparaît donc pas judicieux de prévoir la création de construction sur cette zone.	<i>La création de STECAL paraît être adaptée pour s'assurer du maintien de la vocation touristique des constructions réalisées.</i>	Au regard des particularités du site (secteur Np concerné par le PPRMT) il ne paraît pas possible d'accéder favorablement à la demande en proposant un secteur spécifique. Toutefois, il est proposé un léger aménagement réglementaire au sein du secteur Np pour autoriser les constructions légères et démontables pour

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
					abriter les animaux. <b>Avis partiellement favorable.</b>
31	M. R. CHATAIGNER AD 406	Demande d'extension de la zone UB ou création d'un STECAL pour permettre la réalisation d'un hébergement touristique (chalet en bois d'environ 40 m <sup>2</sup> ) en limite de propriété à l'orée des bois.	La parcelle AD 406 est partiellement classée en zone UB et permet donc la réalisation de ce projet sans qu'il soit nécessaire d'inclure l'intégralité de la parcelle en zone UB.		La parcelle se situe partiellement en zone UB, il est donc proposé d'intégrer dans le règlement écrit de pouvoir réaliser des hébergements touristiques en zone UB. <b>Avis favorable.</b>

## 5. Les demandes de classement en zone constructible de parcelles agricoles, naturelles ou forestières

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
17	Mme CATENAT AC 277	Demande le classement en zone constructible d'une partie de cette parcelle pour une surface de 1850 m <sup>2</sup> pour la construction de la maison de ses enfants. (Selon le plan joint concerne la partie du terrain jouxtant la parcelle AD 2).	Il paraît totalement impossible de répondre à cette demande. Des enjeux environnementaux forts existent dans ce secteur (EBC) et une zone bleue du PPRMT est également présente. Des entrées d'anciennes carrières sont potentiellement présentes sur cette partie de la commune. Accepter une nouvelle construction dans ce secteur reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, sans que cela ait du sens du point de vue de l'intérêt public.	<i>Le Commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées. Les refus sont justifiés par la présence de risques identifiés dans le PPRMT et/ou des parcelles éloignées des zones urbaines. (A noter : une mauvaise identification des parcelles situées au lieu-dit Chauveau qui seraient situées en section AE et non AL du cadastre).</i>	Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement argumenté. <b>Avis défavorable.</b>
32	Indivision ITEY	Expriment leur incompréhension du	La Canère est un hameau qui n'a pas vocation à se développer dans le projet de		Le Comité de pilotage décide de reprendre l'avis technique préalablement

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents annexes suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
	Mmes LECHON et CATENAT AD 165, AD 687	passage de cette zone UB en zone A et N. Demandent le maintien du classement en zone UB pour permettre la réalisation de leur projet (diviser la propriété en trois lots : la maison, le garage transformé en habitation et un terrain à bâtir.	PLU. De plus, les parcelles AD 165 et 687 sont concernées par le risque lié au mouvement de terrain et ne sont donc pas propices à l'accueil de constructions nouvelles.		argumenté. <b>Avis défavorable.</b>
36	Mme N. RIVIERE M. F. SOUSTRE AD 452	Demande de précision concernant le règlement de la zone N. Ils souhaitent pouvoir construire un garage et une piscine sur leur terrain. Ce projet, réalisable dans le cadre du PLU en cours, ne le serait plus avec le nouveau PLU (classement en zone N d'une zone UB).	Le règlement de la zone naturelle permet : « Les annexes » à l'habitation « , 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) ». Donc le projet est réalisable.		Les explications complémentaires sont apportées dans l'avis technique préalable ci- contre.
38	Mme PRIORET Chauveau 22, 23, 27, 28 ?	Mme PRIORET s'est présentée lors de la permanence du 24 juin pour demander la possibilité de construire deux maisons pour ses enfants sur sa propriété.	S'il s'agit des parcelles AL 22, 23, 27 et 28 classées en zone naturelle pour limiter l'urbanisation dans le hameau de chauveau au profit du bourg. De plus, l'urbanisation de ces parcelles nécessiterait des renforcements de réseaux coûteux pour la commune.		Il s'agit de parcelles situées en zone rurale ou peu de constructions présentes, et pas assez au regard de l'application du SCoT, pour qu'un site aggloméré puisse être identifié. Accéder favorablement à cette demande reviendrait à



Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	<b>Documents inclus</b> <b>suite aux arbitrages</b> <b>tenus lors du comité de</b> <b>pilotage du 25/10/2024</b>
					accepter toutes les autres demandes sur la commune ce qui déséquilibrerait l'intérêt public du PLU. <b>Avis défavorable.</b>

## 6. Autres demandes

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents modifiés suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
7	Mme PILLARD AI 213	Demande à connaître les raisons du changement de limites de l'EBC (celui-ci recouvrait l'ensemble de l'espace vert jusqu'à présent). Signale un changement de numérotation suite à l'acquisition de l'espace vert par la mairie : la partie voirie est cadastrée AI 244, l'espace vert propriété de la mairie est cadastré AI 245).	<b>Sauf erreur de notre part, il s'agit d'une parcelle aujourd'hui plantée en vignes, donc le classement en EBC ne s'avérerait pas pertinent.</b>	<i>Malgré l'absence de classement en EBC, la parcelle devra être maintenue en espace vert dans la mesure où elle contribue à « protéger » le lotissement des nuisances liées à l'activité de la cave coopérative.</i>	Le classement EBC sera bien maintenu dans le zonage. <b>Avis favorable.</b>
26	Mme PILLARD AI 231 (devenue AI 245)	Demande le maintien du classement en EBC de l'intégralité de la parcelle qui doit rester un espace vert.	Sauf erreur de notre part, il s'agit d'une parcelle aujourd'hui plantée en vignes, donc le classement en EBC ne s'avérerait pas pertinent. A vérifier. (Idem remarque n°7)		Le classement EBC sera bien maintenu dans le zonage. <b>Avis favorable.</b>
	Mme PILLARD AI 152, AI 224	Demande le maintien du zonage agricole sur ces parcelles qui constituent une zone tampon entre le lotissement et les vignes (traitements).	Le projet de PLU prévoit un classement en zone agricole des parcelles AI 152 et AI 224 qui permet la préservation de la zone tampon entre le lotissement et les vignes.		Les parcelles citées seront bien maintenues en zone agricole. <b>Avis favorable.</b>
8	M. MARQUES AC 605 AC 339, AC 340, AC341	Demande que les parcelles situées derrière sa maison (AC 339, 340 et 341) restent en zone agricole	Parcelle AC 605 non trouvée mais si besoin le zonage pourra être adaptée pour tenir compte de cette nouvelle construction.	<i>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.</i>	Le PLU tel qu'il a été arrêté répond favorablement à l'ensemble des demandes émises. <b>Avis favorable.</b>

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents annexes suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		(maison en construction sur la parcelle AC 605).	Concernant les parcelles AC 339, Ac 340 et AC 341, cette demande vient appuyer le projet proposé par la commune de maintenir une coupure d'urbanisation, comme le souhaite également les Personnes Publiques Associées.		
13	M. CAZENAVE AD 576	Demande de classement d'une partie de la parcelle classée en zone UE en zone commerciale pour permettre l'implantation d'un commerce en libre-service sur une partie de la parcelle	Cela paraît possible, il s'agira de bien sectoriser le lieu d'implantation potentiel.	<i>Le Commissaire enquêteur considère que, dans l'objectif de créer une réelle dynamique de centre-bourg, les activités commerciales devraient pouvoir être autorisées sur ce secteur soit par l'adaptation du règlement de la zone soit par un changement de zonage.</i>	Dans l'intérêt public de la commune a pouvoir intégrer un petit commerce de détail en libre-service, il est donné un avis favorable à cette demande. Ainsi le règlement écrit de la zone UE sera complété en donnant toutefois une limite d'emprise au sol maximale à l'installation. <b>Avis favorable</b>
14	M. et Mme HOUSIER AD 325, AD 326	Demande d'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre l'installation d'un carport sur leur parcelle AD 326 (pentes de toits, matériaux, couleurs).	Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.	<i>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Il recommande d'adapter le règlement de l'ensemble des zones à vocation d'habitat afin de permettre la réalisation de ces équipements, tout en prenant en considération la</i>	Pour ces deux observations, le règlement écrit sera réajusté pour assurer la possibilité de réaliser ce type d'installations. <b>Avis favorable.</b>
15	M. et Mme TERRIE AD 674, AD 676	Demande de renseignements suite à refus de permis de construire pour une pergola et un carport. Demande d'adaptation du règlement pour permettre	Cette demande paraît légitime, il conviendra de vérifier le règlement et l'adapter si besoin.	<i>présence de périmètres de protection aux abords des monuments historiques. Il signale également une difficulté d'interprétation des dispositions relatives aux toitures, concernant</i>	

Obs.N°	Requérant	Objet	Avis technique préalable	Conclusions du Commissaire Enquêteur	Documents annexes suite aux arbitrages tenus lors du comité de pilotage du 25/10/2024
		la réalisation de ce type d'équipements		<i>notamment la pente des toits (articles 2.31 et 2.32) et leur couverture (contradiction entre les article 2.31 et 2.35 ?). Des éclaircissements devront être apportés quant aux attendus exact en la matière, et ce pour l'ensemble des zones</i>	
21	M. CAZENAVE Zone Nx AE 295, AE 382	<p>Demande la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur une partie des parcelles AE 295 et AE 382 (classées en zone Nx) selon le plan joint.</p> <p>Présence d'un transformateur électrique, des réseaux TELECOM et FIBRE HTA et eau potable.</p>	La parcelle AE 295 est en zone « A » Agricole et la parcelle AE 382 est zone « Nx » naturelle. Aucune de ces zones ne permet la création de panneau photovoltaïque au sol. Néanmoins les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés sous réserve qu'ils respectent le règlement du PLU. A vérifier	<i>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.</i>	<p>Pour cette demande, le secteur Nx paraît bien adapté en l'état au regard de l'occupation effective des sols. Même s'il s'agit d'un espace déjà occupé, il est proposé de ne pas apporter de modification au PLU. <b>Avis défavorable.</b></p>