

**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 côté 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