

# 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 02 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

# PLAN LOCAL d'URBANISME

1.0	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b>  <b>Tome 2</b>  Justification des choix  Articulation du PLU avec les documents de portée « supra »
-----	--



## Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de la commune d'ESPIET est organisé en 5 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l'environnement
- ✓ Tome 2 : justification des choix, articulation 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 ;
- ✓ Tome 5 : Avis des PPA & Enquête Publique

**Le présent document formalise le Tome 2.**

### TOME 2

#### EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET .....5

##### 1. Les grands enjeux qui ont guidé la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....7

##### 2. Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....12

2.1. Politiques d'aménagement..... 12

2.2. Equipements ..... 15

2.3. Urbanisme ..... 16

2.4. Paysage ..... 17

2.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ..... 17

2.6. Continuités écologiques ..... 18

2.7. Habitat ..... 19

2.8. Transports et déplacements..... 20

2.9. Réseaux d'énergie..... 21

2.10. Communications numériques..... 21

2.11. Équipement commercial ..... 21

2.12. Développement économique et de loisirs ..... 22

2.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 22

##### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles .....24

3.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 24

3.2. Présentation du site ..... 26

3.3. Schéma de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP) ..... 27

3.4. Principes et programme d'aménagement..... 28

<b>4.</b>	<b>Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement</b>	<b>31</b>
4.1.	Énoncé des définitions des destinations des constructions	31
4.2.	Principes généraux communs à toutes les zones	33
4.3.	Les zones urbaines	34
4.4.	Les zones à urbaniser	41
4.5.	Les zones agricoles	45
4.6.	Les zones naturelles	46
4.7.	Les emplacements réservés	47
4.8.	Bâtiments pouvant changer de destination	48
4.9.	Outils de protection et de mise en valeur du territoire	48
<b>5.</b>	<b>Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU</b>	<b>55</b>
5.1.	Tableau des surfaces	55
5.2.	Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU	55
5.3.	Évolution de la capacité d'accueil	58
5.4.	Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP	59
5.5.	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	61
<b>6.</b>	<b>Articulation avec les documents de portée supérieure</b>	<b>62</b>
6.1.	Rappel réglementaire	62
6.2.	Récapitulatif des documents « supra » à intégrer	62
6.3.	Articulation avec le SCOT du Grand Libournais	63
6.4.	Articulation avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	67

# EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET



# **1. LES GRANDS ENJEUX QUI ONT GUIDÉ LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé la définition de 3 hypothèses distinctes de croissance, reflétant le contexte démographique particulier de la commune d'Espiet et permettant de répondre aux orientations de développement qui devront être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme :

- Comment Espiet peut-elle concilier son attractivité résidentielle de commune rurale du SCoT du Grand Libournais compte-tenu des facteurs limitant de développement portés par ce même document d'une part, et des contraintes physiques d'autre part (Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain, topographie, caractère viticole, absence d'assainissement collectif, etc...). Et donc à ce titre :
  - Quel choix de développement démographique est soutenable pour Espiet ?
  - Quel réponse peut apporter Espiet en matière de logements, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais ?
  - Quelles entités urbaines communales doivent être privilégiées pour s'inscrire dans un mode de développement cohérent ?
- Quelle identité de territoire conserver au regard d'une pression foncière qui s'exerce de plus en plus sur cet espace rural à l'interface de bassins de vie et d'emplois multiples ?
- Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles et le choix d'un développement démographique et donc aussi urbain ?
- Comment concilier l'accueil de population avec les capacités actuelles et futures des réseaux, notamment en matière d'eau potable ?

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à proposer 3 scénarios de développement contrastés (chacun s'inscrivant sur un postulat de développement différent, mais transversal et global).

Les éléments de prospective à considérer pour ces trois scénarios sont les suivants :

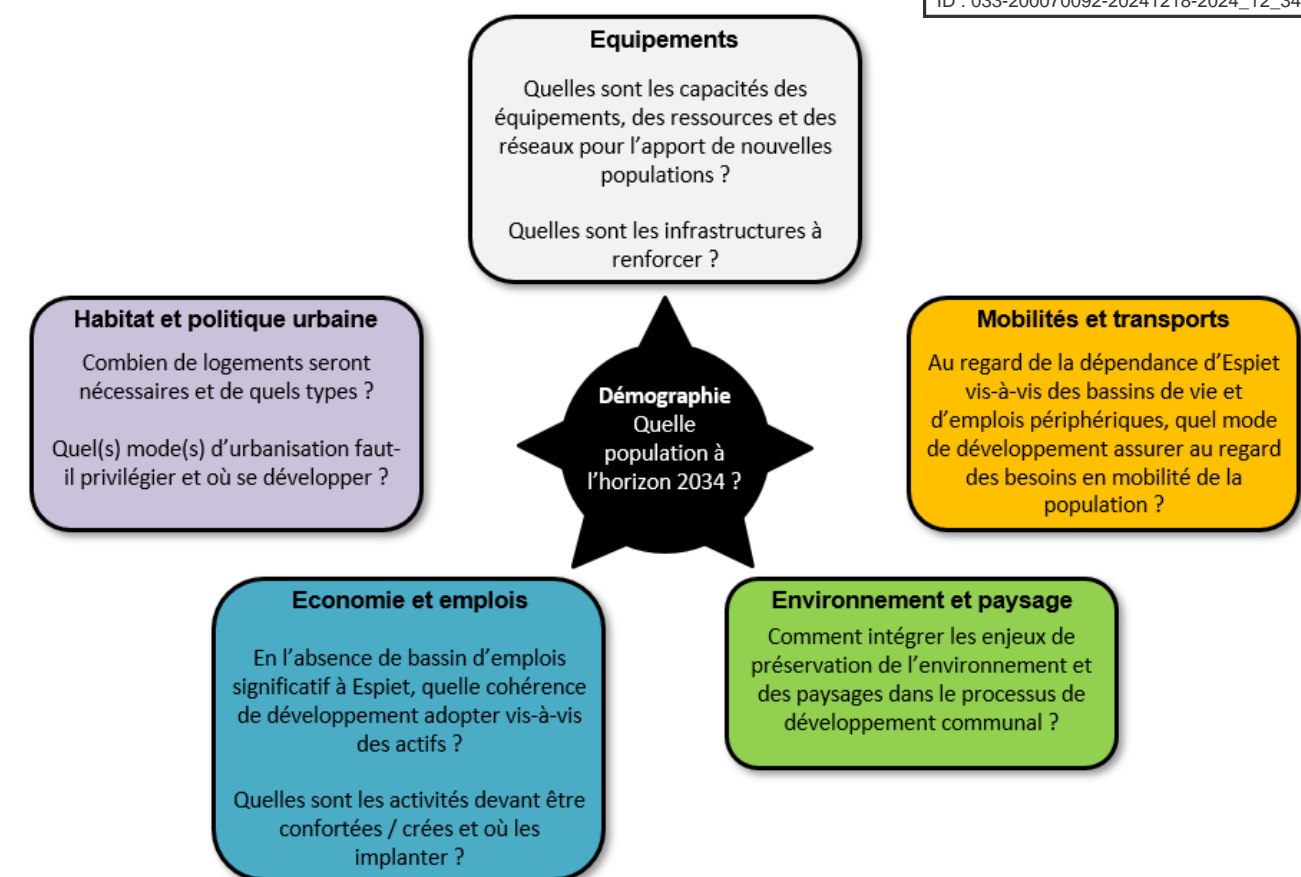
- Établir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes,
- Permettre d'établir des comparaisons entre scénarios et mesurer leur incidence respective,
- Définir les caractéristiques intrinsèques de chaque scénario :
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Espiet : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, Monument Historique, cadre réglementaire et législatif, ...

- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Selon les « choix politiques », des scénarios plus ou moins volontaristes et ambitieux ont pu être construits.



Les 3 scénarios initiaux proposés :

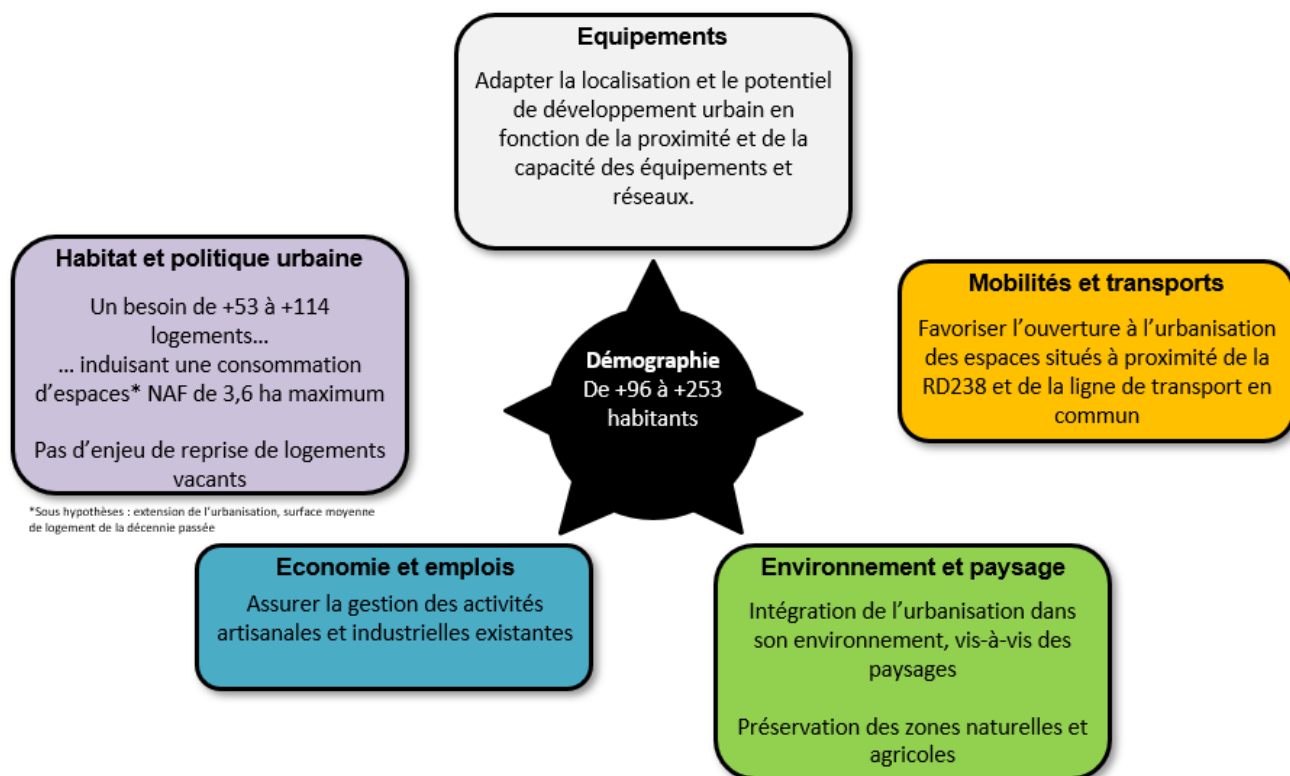
Scénario 1 : <i>Espiet reprend son souffle !</i>	Scénario 2 : <i>Espiet se construit une identité !</i>	Scénario 3 : <i>Espiet maximise son attractivité !</i>
<p><b>Esprit du scénario 1</b></p> <p>Dans ce scénario, la commune tire le constat que le développement démographique et urbain des dernières décennies n'a pas forcément permis de maîtriser tous les paramètres de sa croissance : réseaux, équipements, vie de village, identité de cœur de bourg, etc...</p>	<p><b>Esprit du scénario 2</b></p> <p>La particularité historique de la commune est de ne pas avoir de centralité urbaine clairement identifiée. Atteignant désormais un poids démographique significatif, cette absence de « bourg » devient un handicap au fonctionnement de la vie locale.</p>	<p><b>Esprit du scénario 3</b></p> <p>La commune bénéficie d'une attractivité forte et ne souhaite pas y renoncer. Il apparaît donc que la croissance démographique et urbaine à venir doivent être guidées et maîtrisées, mais pas atténuées... Pour autant, la commune a conscience des enjeux de</p>



La commune décide donc de réorienter son développement vers une réglementation plus forte de l'urbanisme, afin de faire d'Espiet une commune qui privilégie avant tout le cadre de vie de ses habitants.	Dans ce cadre, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour favoriser l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.	diminution de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers mais veut se doter d'une ambition sur le court, moyen et long terme dans un périmètre contraint mais dont les potentialités doivent être maximisées.
<b>Avis porté sur le scénario 1</b>	<b>Avis porté sur le scénario 2</b>	<b>Avis porté sur le scénario 3</b>
<p>Ce scénario reviendrait à fermer les « portes » aux personnes désireuses de s'installer sur le territoire communal. Ce scénario est apparu difficilement tenable dans le contexte de forte attractivité que la commune d'Espiet connaît depuis de nombreuses années.</p> <p>Par ailleurs, la commune est déjà soumise à de très fortes contraintes (risque mouvement de terrain) qui, de fait, limitera les potentialités d'ouverture à l'urbanisation durant les prochaines années.</p> <p>Tout en veillant à la compatibilité du projet avec la capacité des équipements et réseaux, il n'est donc pas apparu nécessaire de restreindre plus fortement encore le développement urbain des prochaines années.</p>	<p>Ce scénario a une certaine cohérence au regard de l'histoire communale qui a vu le développement de certains hameaux (comme Gombaudo ou Sérigeau) prendre plus d'importance que La Gueynotte (le bourg).</p> <p>La notion de rééquilibrage de l'urbanisation au profit du bourg se justifie donc par la présence de la majorité des équipements publics. Toutefois, ne prioriser que le Bourg (Gueynotte), dans le projet de développement urbain des prochaines années, paraît restrictif au regard des contraintes existantes sur le secteur (risque mouvement de terrain), et au regard des investissements lourds qui seraient nécessaires pour porter un projet urbain de type centre-bourg.</p> <p>Cela signifierait alors de requestionner la place du terrain de sport en centre-bourg pour le substituer par de nouvelles fonctions urbaines. Cela voudrait donc également dire repositionner le terrain de sport sur un autre secteur communal avec de gros investissements à prévoir, sans compter la consommation d'espaces naturel ou agricole induite.</p>	<p>Ce dernier scénario correspond à l'attente communale à rester ouverte à l'accueil de nouveaux habitants, tout en maîtrisant dans le temps et dans l'espace les incidences sur la ressource et les réseaux à mettre au niveau progressivement.</p> <p>Il s'agit donc d'assurer un développement raisonné de l'aménagement communal, s'inscrivant dans les limites quantitatives du Programme Local de l'Habitat (PLH), tout en laissant la possibilité à la commune de réaliser d'autres projets d'équipements pour conforter le cadre de vie des habitants (reconversion de l'ancienne gare d'Espiet, etc...)</p>

Les 3 rythmes de croissance distincts reflètent un contexte démographique particulier pour la commune :

- Scénario n°1 (hypothèse basse), s'appuyant sur une évolution démographique limitée, bien inférieure aux niveaux de croissance connus ces dernières années et au rythme moyen porté par le SCoT du Grand Libournais pour les communes rurales, soit l'accueil d'environ 70 nouveaux habitants d'ici à 2034 par la réalisation de 30 logements nouveaux ;
- Scénario n°2 (hypothèse médiane), s'appuyant sur l'accueil d'environ 90 nouveaux habitants sur 12 ans, par la réalisation de 40 logements nouveaux ;
- Scénario n°3 (hypothèse haute), s'appuyant sur une évolution démographique plus soutenue, compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais et le SCoT du Grand Libournais, soit l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants d'ici à 2034 par la réalisation de 60 logements nouveaux ;



Ainsi, le SCoT du Grand Libournais fixe des objectifs en matière d'accueil de population qui constituent un plafond maximum possible d'ici à 20 ans. Espiet, commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne, dispose d'un taux de croissance annuel moyen maximum de 0,92%.

Même si au regard des tendances passées, Espiet est en mesure de justifier des taux de croissance démographique annuels supérieurs, le SCoT du Grand Libournais, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des intercommunalités qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse haute des perspectives de développement portée par le SCoT sur Espiet reviendrait à programmer environ 53 logements.

Toutefois, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Libourne laisse la possibilité de programmer environ 60 logements dans les 12 ans à venir.

**Le futur Plan Local d'Urbanisme d'Espiet doit donc inscrire son développement en comptabilité avec ces deux projections réalisées par le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la Communauté d'Agglomération de Libourne, tous deux de portées supérieures.**

Rappelons néanmoins que les projections démographiques – théoriques – sont calculées uniquement en s'appuyant sur les évolutions démographiques passées, sans tenir compte par exemple des capacités des réseaux et voiries, limites physiques et naturelles du développement de l'urbanisation, etc... **Or, dans le cas du développement d'Espiet, en plus de la nécessaire compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et le PLH, le droit à prélever la ressource en eau potable à l'échelle du syndicat des eaux constitue un facteur limitant.**

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités et définir les modalités de développement.

A l'issue de plusieurs ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte également des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule ainsi au travers de 3 grandes orientations :

#### 1 / Structurer le développement urbain Habitat et accueil résidentiel

- a. Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous
- b. Étoffer le Bourg et Gombaudo
- 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*

## 2. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Afin d'expliquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Espiet, il va s'agir dans le chapitre suivant de reprendre les attentes du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 151-5. Celui-ci indique :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

**À ce titre, il est proposé d'expliquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.**

### 2.1. POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

#### a) Le parti de développement

Les options de développement se présentant à la commune d'Espiet sont relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique : Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une urbanisation qui s'est développée historiquement le long des principaux axes de communication sans favoriser l'émergence d'une centralité clairement identifiée (un centre-bourg) ;
- Des caractéristiques physiques et naturelles qui constituent de réelles contraintes : en particulier le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain qui s'étend jusqu'aux franges du secteur urbain de « Gueynotte », centralité administrative de la commune composée notamment de la Mairie et de l'Ecole ;
- Des réseaux qui peuvent parfois s'avérer limités et dont le renforcement induirait des investissements importants pour la commune (secteur de Massé Sud notamment...).

Le choix de développement communal est ainsi de privilégier deux ensembles urbains historiques dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Secteur de **Geynotte-Ribeyreau** : il s'agit de fait de la centralité de la commune, qui dispose des principaux services et équipements destinés à la population. A ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain. Compte-tenu des contraintes existantes (topographie, accès directs sur la route départementale (RD 238), il s'agit donc de s'appuyer sur les rares espaces libres à proximité pour définir les moyens d'une structuration de l'urbanisation en deuxième rideau.

Cette alternative a été préférée à celle qui consistait à envisager l'urbanisation du terrain de sport actuel, situé de manière stratégique à proximité de l'école et de la mairie, mais qui induisait une trop lourde incidence budgétaire pour la commune. En effet, cette stratégie aurait impliqué le déménagement du terrain de sport, utilisé par les associations locales, sur un autre site communal non équipé. Cela aurait par ailleurs occasionné de plus grandes contraintes pour l'usage des équipements sportifs par les élèves de l'école avec une gestion des déplacements piétons peu sécurisante le long de la RD238.

- **Secteur de Gombaud** : il s'agit d'un secteur urbain à la fois historique avec un noyau bâti ancien, mais ayant également connu une forte attractivité au cours des dernières années, notamment avec un processus de densification à l'œuvre. L'identification de ce secteur de Gombaud comme autre point d'appui résidentiel à conforter se justifie tout d'abord par les capacités de densification existantes au sein de l'espace aggloméré d'une part, mais aussi par la prise en compte d'opération en cours. Un lotissement de 5 lots a été récemment autorisé, il va compléter l'urbanisation de ce secteur dans les prochains mois. Il s'agit pour autant d'établir les limites d'un développement clarifié à plus long terme. En effet, compte-tenu du contexte agricole, il est important que les limites d'extension soient établies dans l'avenir. Cela implique de statuer sur des espaces dont la vocation agricole est devenue compromise ces dernières années par une intensification de l'urbanisation résidentielle : c'est le cas sur la frange nord de Gombaud. Sur cet espace, il est donc prévu une ultime extension de l'urbanisation qui ne pourra être réalisée qu'après renforcement du réseau d'eau potable, et qui devra matérialiser une limite claire entre espace résidentiel et espace agricole. Le caractère d'intérêt public de cette extension devra être tenu par le souhait de rendre possible une connexion vers l'Est et le secteur de Robin. Il s'agira ainsi de structurer l'urbanisation de Gombaud par une emprise publique venant ceinturer le périmètre urbain.

Au-delà de ces deux secteurs prioritaires au développement urbain, il s'agit de gérer l'urbanisation de deux autres secteurs :

- **Secteur de Merlet** : il s'agit d'un quartier résidentiel qui s'est développé au fil du temps dans un contexte naturel et boisé. Au regard de ce contexte, le choix est de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine du hameau en évitant des extensions. Le seul remplissage des dents creuses est visé dans la gestion de ce site.
- **Secteur de Sérigeau** : il s'agit d'un secteur qui a connu un renforcement de l'urbanisation au cours des dernières années, notamment via la réalisation d'un lotissement d'une dizaine de lots. Néanmoins, le bilan de ce développement urbain a été jugé de manière mitigée. En effet, les activités de la Cave Coopérative demeurent peu compatibles avec le renforcement de la vocation résidentielle. Il est donc envisagé le simple comblement des dernières dents-creuses existantes sur ce secteur. Pour autant, la vocation de Sérigeau pourra gagner à être diversifiée puisqu'il est projeté que le bâti de l'ancienne gare (reconverti en restaurant) constitue une autre « porte d'entrée » de la commune et du territoire vis-à-vis des touristes et usagers de la piste cyclable Lapébie qui dessert l'Entre-Deux-Mers. Dans ce cadre le pôle restauration pourra être réactivé et d'autres fonctions pourront être envisagées sur la zone d'équipement (UE) du site.

## b) La prise en compte des contraintes physiques et des risques du territoire communal

Si l'attractivité d'Espiet a été constante depuis près de 50 ans, ses capacités de développement urbain sont néanmoins limitées par l'héritage laissé par des décennies d'extraction de matériaux et l'exploitation de carrières. En effet, il résulte aujourd'hui de cette activité historique, un Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain qui témoigne d'une exploitation très répandue de la ressource. Si bien que des surfaces considérables de la commune se trouvent « gelées » en matière d'occupation des sols.

Le choix même de renforcement de l'urbanisation du centre-bourg pose question et a nécessité des réflexions approfondies en tenant compte de différentes considérations : présence d'espaces naturels sur le pourtour du bourg par exemple, mais aussi questionnement quant à l'exhaustivité réelle des risques pris en considération par le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT).

En effet, parmi les alternatives étudiées pour le développement ou confortement du bourg de la Gueynotte, s'est posée la question d'une extension potentielle sur le site de Massé. En effet, espace de plaine agricole situé en contre-bas du bourg, le site pouvait répondre à quelques éléments de cohérence : une proximité relative du centre-bourg, un terrain relativement plat, une urbanisation existante venant cerner en partie le site.

Néanmoins, d'autres contraintes majeures ont conduit la commune à abandonner cette possibilité. La faiblesse des réseaux sur le secteur aurait conduit la commune à envisager des investissements très importants. Par exemple la voie de desserte est déjà aujourd'hui trop étroite pour assurer un double de circulation automobile. Un sens unique

existe mais difficile à imaginer dans le cas d'un renforcement de l'urbanisation et donc des flux de circulation. Surtout, la connaissance d'un risque potentiel de présence d'anciennes carrières non prises en compte par le PPRMT ont amené les élus à se désintéresser de ce secteur d'un point de vue du développement urbain. En effet, la prise en compte de témoignages locaux, mais aussi l'existence d'informations publiées justifient ce renoncement.

## LA CARRIÈRE DE BOURG

Cette carrière est un fantôme ! Les seules traces de son existence sont les rapports du service des Mines, entre 1906 et 1930. Son emplacement est inconnu du Bureau des carrières du Conseil départemental et elle semble également ignorée des habitants, même des plus anciens. Plusieurs prospections opiniâtres sur le terrain dans des massifs de ronces n'ont rien donné.

La carrière du Bourg remonte à 1887, exploitée depuis cette date par M. Videau qui en est le propriétaire. Elle produit 1 000 tonnes par an en 1892. En 1906, 21 ouvriers y sont actifs, 18 pour Videau et 3 pour son collègue Dufau. Ils produisent 1 700 doublerons par personne et par an, soit pour l'ensemble 2 400 m<sup>3</sup> par an (3 400 tonnes). Le « sortage » des matériaux se fait par des puits

munis de treuils alors que les ouvriers pénètrent par une galerie horizontale. Il ne reste rien de ces treuils qui devaient être similaires à ceux connus à Dagnac.

Il semble que ce soit la seule carrière qui a repris une activité soutenue après la guerre. En 1922, six hommes travaillent dans trois « chantiers » (fronts de taille). Le sortage se fait alors par une galerie de roulage qui atteint 350 m de longueur. Les deux anciens puits d'extraction assurent l'aérage. Ils sont neuf ouvriers sur quatre chantiers en 1927, et encore neuf dans le dernier rapport dont nous disposons en 1930. L'ampleur de cette carrière et son exploitation récente semblent difficilement compatibles avec son effacement dans toutes les mémoires ! Il aurait été vraisemblable que sa bouche d'entrée se situe en contrebas de l'église d'Espiet et soit dissimulée par un volumineux dépôt de gravats commencé à la fin des années 1970, mais aucun accès n'est décelable sur les photos aériennes de l'immédiat après-guerre. Quant aux puits, on a pu les obturer avant de les oublier. Si on aime batailler dans les ronciers, il reste des zones à fouiller ! Ou bien on ne cherche pas au bon endroit et il s'agit tout bonnement d'une extension de la Grande Carrière vers nord-ouest, en direction du Bourg, laquelle compte plusieurs longues galeries et de nombreux puits.



### c) B.1.3 Un développement urbain maîtrisé

L'équation de développement que doit relever Espiet est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies tout en limitant l'impact sur des espaces agricole, naturel et forestier. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite procéder de deux principales manières :

- Respecter la programmation de logements portée par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier établi sur une durée de 6 ans propose un rythme de 5 logements neufs à réaliser par an. Au regard du temps de projection plus long proposé par un Plan Local d'Urbanisme, une échéance de l'équivalent de 2 PLH permet d'établir une programmation de 60 logements neufs à réaliser durant les 12 prochaines années ;
- Phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation afin de bien coordonner accueil de population et mise à niveau progressive des réseaux. Ainsi, au-delà du processus de densification permis par le document d'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites passera par la mise en œuvre du secteur 1AUa d'une part, et par le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Gombaud à la réalisation d'une procédure de révision sous justification d'avoir déjà bien avancé sur les objectifs de densification des zones urbaines et de réalisation du secteur 1AUa.

## 2.2. EQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique et donc l'urbanisation qui est induite a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement :

### a) Pérenniser l'équipement scolaire

La commune d'Espiet est organisée autour d'un Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique avec les communes de Tizac-de-Curton et de Camiac-et-Saint-Denis. Le SIRP permet ainsi la gestion des deux écoles de Tizac-de-Curton (de la petite section au CP) et d'Espiet (du CP au CM2).

A ce titre, le projet urbain de la commune doit assurer un renouvellement de population permettant aux équipements scolaires d'être pérennisés sur le long terme. Espiet intègre cet enjeu dans son projet en préconisant un ratio de 20% de logements locatifs à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa de Gueynotte, à proximité immédiate de l'équipement scolaire communal.

Ainsi, outre la forme urbaine proposée, une diversification du profil de ménages attendus doit permettre d'établir les premières étapes d'un parcours résidentiel plus complet sur la commune par rapport aux caractéristiques du parc de logements communal actuel.

### b) Éviter des investissements trop lourds à la commune

Les alternatives de développement étudiées lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont proposé sur différents registres la possibilité d'envisager, en cas de nécessité, le renforcement de l'urbanisation sur la frange ouest du bourg, secteur de « Massé ». Plus particulièrement, cette hypothèse avait été étudiée dans une logique de densification et de création d'un cœur de bourg en lieu et place du terrain de sport communal, situé en continuité de la mairie et de l'école. Néanmoins, cette alternative induisait la nécessité de repositionner l'ensemble des équipements sportifs en contrebas du bourg.

Au-delà de la consommation d'espaces naturels et surtout agricoles que cela pouvait induire, ce qui impliquait préalablement un renforcement conséquent des réseaux (eau, électricité, voirie,...) qui ne sont absolument pas calibrés pour un développement urbain, quel qu'il soit, sur cette partie de la commune. Par ailleurs un investissement financier extrêmement lourd pour la commune serait de surcroît nécessaire pour créer les nouveaux équipements en substitution de ceux supprimés.

In fine, deux paramètres importants ont été intégrés dès l'amorce des réflexions de développement futur de l'urbanisation communale : la ressource en eau potable d'une part, la capacité des réseaux en particulier d'adduction en eau potable d'autre part.

Sur ce dernier point, le processus de densification des entités urbaines existantes est privilégié sur des secteurs où l'urbanisation est déjà fortement présente, et en s'appuyant principalement sur le Bourg, Gombaud, Merlet et Sérigeau. Cela permet d'éviter de s'inscrire dans des logiques d'extension de réseaux mais au contraire de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants.

Par ailleurs, la priorisation du développement urbain en extension a également été étudiée en fonction de la capacité du réseau à desservir les dites zones. Cette simple analyse préalable, au regard du souhait communal de maîtriser les investissements sur le long terme, a permis d'exclure de fait certains secteurs des potentialités de développement urbain théoriquement envisageables. C'est notamment le cas du secteur de Massé.

Ainsi, au-delà de l'intérêt urbain en matière de renforcement de la centralité administrative de la commune, le secteur de Gueynotte se trouve être un secteur parfaitement desservi en matière de réseau. Cette zone est donc priorisée par une zone 1AU, subdivisée en deux secteurs.

En revanche, le secteur situé au nord de Gombaud dispose d'une canalisation de desserte en eau potable sous-dimensionnée. Il est programmé dans le futur un renforcement de cette canalisation, qui justifiera alors l'ouverture de l'urbanisation de cette zone 2AU, après atteinte des premiers objectifs de réalisation de logements sur les autres zones urbaines et à urbaniser.

## 2.3. URBANISME

### a) Mettre à profit les capacités résiduelles de densification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté d'avoir une réflexion globale en matière de développement urbain. La révision du Plan Local d'Urbanisme s'est par ailleurs faite dans un contexte particulier, dans un temps de réflexion plus long que prévu initialement au regard des crises sanitaires successives (Covid 19) connues sur les années 2020 et 2021, avec l'émergence d'objectifs toujours plus poussés en matière de modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier portés par le SRADDET Nouvelle Aquitaine puis par la loi Climat & Résilience.

Le projet de développement communal s'est donc adapté au fur et à mesure du projet pour toujours s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les politiques nationales et régionales d'aménagement du territoire.

Consciente de la pression foncière existante sur la commune d'une part, mais aussi de pratiques de plus en plus courantes de divisions parcellaires sur son territoire, la commune a pleinement intégré les espaces libres au sein des entités urbaines comme des espaces potentiellement densifiables. Dans ce cadre, le PLU intègre pleinement ces capacités d'accueil dans son projet de développement, ce qui représente d'autant moins de surfaces d'espaces naturel, agricole ou forestier à mobiliser sous forme d'extension urbaine.

Toutefois, le projet met en avant le souhait de préserver le caractère rural de la commune. Si bien qu'il n'y a pas eu une systématisation des capacités de renforcement de l'urbanisation, en particulier le long des voies. Certaines protections portant sur le patrimoine naturel ont été renforcées sur les espaces soumis à une forte pression urbaine, en particulier entre Ribeyreau et Gombaud pour assurer volontairement une coupure d'urbanisation. Évitant ainsi une fermeture des panoramas sur les paysages et une atteinte à la Trame Verte et Bleue communale.

### b) Donner plus de « poids » au Bourg d'Espiet

Espiet est une commune particulière, dont le développement urbain ancien n'a pu s'appuyer sur une centralité de bourg fortement constitué. Le bourg actuel repose sur des constructions relativement récentes (Mairie, école), de quelques décennies seulement, autour desquelles se sont agglomérées des constructions d'habitation. Il n'y a donc pas d'identité de centre-bourg à Espiet.

Si une alternative de renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci a été exclu au regard des investissements financiers très lourds que cela aurait engendré pour la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une logique de transition. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour amorcer un rééquilibrage de l'urbanisation en direction du Bourg. Le positionnement de la seule et unique zone 1AU du PLU en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine vis-à-vis notamment de Gombaud ou de Sérigeau qui ont constitué les espaces urbanisables les plus attractifs ces dernières années.

Afin, d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, la zone 1AU privilégie la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de



renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles des hameaux historiques de la commune, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

De plus, dans le cas de l'extension de l'urbanisation via la zone 1AU de la Gueynotte, l'objectif est bien que cette extension contribue au renforcement du centre de gravité urbain et administratif de la commune. Il s'agit ainsi de donner à cette entité urbaine une taille minimale pouvant éventuellement favoriser sur le long terme la recherche d'une mixité fonctionnelle. De même, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation cherche à favoriser la mise en œuvre d'aménagements visant à favoriser des relations « douces » entre les équipements du bourg et le nouveau quartier d'habitation.

## 2.4. PAYSAGE

La commune d'Espiet s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

Plus particulièrement, sur la partie nord du territoire, les principaux points de vue se situent le long de la ligne de crête et de partage des eaux entre la vallée du Camiac et du Canedonne, globalement le long de la RD238. La tendance « naturelle » d'urbanisation, car plus facile, a été de suivre la linéarité des réseaux présents le long de cet axe routier.

Si les contraintes topographiques expliquent en partie cette tendance, il s'agit néanmoins d'un mode de développement qui a été particulièrement préjudiciable à la lecture des paysages depuis ces points hauts. En effet, le couloir urbain qui s'est créé au fil des décennies le long de la RD238 a contribué obstruer les vues lointaines et les panoramas qui se dégageaient.

Le projet de développement communal, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais s'inscrit donc dans la volonté de stopper le développement linéaire le long de la RD238. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le Plan Local d'Urbanisme actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques. Ainsi l'espace ouvert restant entre les secteurs de Gombaud et de Ribeyreau doit absolument être préservé de toute urbanisation. Il s'agit d'une des dernières fenêtres visuelles vers les espaces viticoles à l'est et la vallée du Canedonne.

Par ailleurs, les vastes espaces agricoles présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisque l'urbanisation s'est globalement concentrée autour des hameaux anciens. Ainsi, si le développement linéaire a été important, en revanche le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de conserver cette qualité paysagère qui a été perdue sur certaines communes de l'Entre-Deux-Mers. À ce titre, certains espaces agricoles bénéficient d'une sectorisation Agricole Protégé dans le règlement graphique, afin de s'assurer qu'aucune construction, même agricole, vienne compromettre cette lecture des grands paysages.

## 2.5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### a) Préserver le potentiel agricole malgré un contexte difficile

Au fil d'une urbanisation importante durant ces dernières décennies, la surface de terres allouées à l'agriculture s'est réduite. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si la partie nord du territoire est plus tournée vers l'agriculture céréalière, au sud, la viticulture prédomine.

Le Plan Local d'Urbanisme doit garantir la pérennité de l'outil productif que constitue le terroir agricole. Pour cela des zones agricoles sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables.

Par ailleurs, la matérialisation des capacités de densification dans le calcul du potentiel urbanisable théorique à l'échelle communal contribue à limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations dans l'avenir. L'extension de l'urbanisation à court et long terme a donc été privilégiée sur des espaces qui ne sont plus exploités ou exploitables au regard de la trop grande proximité des habitations. C'est le cas pour la zone 1AU de Gueynotte, le secteur 1AUh de Gombaud à court terme.

À plus long terme, la zone 2AU au nord de Gombaud a été positionnée dans un espace enclavé à l'interface d'une zone résidentielle où la poursuite de toute activité agricole paraît compromise. En effet, cet espace en friche agricole, situé à une telle proximité des zones habitées, paraît difficile à réexploiter au regard des normes de recul à respecter vis-à-vis des traitements phytosanitaires d'une part, mais aussi vis-à-vis des indications du SCoT du Grand Libournais qui prescrit un recul de 10 mètres minimum des cultures nouvelles à l'interface des zones urbaines. Cette réserve foncière 2AU, si elle était amenée à être ouverte à l'urbanisation dans le futur

permettrait de définir une limite d'urbanisation claire, et un effet de seuil à l'entrée de l'agglomération.

De même, pour appuyer les enjeux de modération de la consommation des espaces mais aussi de diversification de l'offre en logements sur la commune, la réglementation des nouvelles habitations en zone AU par une implantation en mitoyenneté et en R+1 doit favoriser l'économie de la consommation d'espaces agricoles. De surcroît, dans un contexte de pression foncière grandissante qui conduit à des tailles de terrain toujours plus réduites.

La définition de zones agricoles et naturelles spécifiques contribue à préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en gérant la constructibilité de ces espaces agricoles. En effet, les constructions à usage agricole sont autorisées dans les zones agricoles (non protégées) ainsi que les constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole (œnotourisme, ...). De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses constructions à usage d'habitation qui existent dans les zones à dominante agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole.

Il est nécessaire de permettre à ces habitations une certaine possibilité d'extension, qui sera limitée et encadrée, mais cette extension permet au minimum la gestion de ces constructions. Les annexes et les piscines sont aussi possibles. Toutefois, cette constructibilité des constructions à usage d'habitation « non agricole » sera encadrée spatialement dans le règlement afin de ne pas disperser ces constructions annexes sur les parcelles et de limiter le mitage des espaces agricoles et la multiplication des conflits d'usages.

### **b) La protection des massifs boisés**

A travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les massifs boisés présents sur la commune constituent un enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significatives, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité à Espiet de servir de passerelle entre chaque vallée qui cerne les franges est et ouest des limites communales. Ces massifs boisés constituent des réservoirs et corridors importants entre la vallée du Camiac, et celle du Canedonne.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de préserver, voire réparer, les continuités naturelles. En particulier le long de la RD238 où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle, en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme.

## **2.6. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Espiet bénéficie d'un cadre rural d'une très grande qualité, s'appuyant en particulier sur des réservoirs et corridors boisés qui assurent des connexions avec les deux ruisseaux qui ceignent le territoire communal : le Camiac et le Canedonne. Ces vallées boisées constituent également le support de continuités écologiques à dominante humide, mais aussi le support d'expression de la biodiversité locale, et notamment des chiroptères. La présence des carrières souterraines de Daignac (associées à un zonage de type ZNIEFF), qui jouxtent le territoire espieçais, est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. Le PLU initial d'Espiet a contribué à maintenir la fonctionnalité de ses espaces. Toutefois, le PLU révisé souhaite renforcer la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquable, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Il œuvre également à éviter la fragmentation de milieux ouverts, pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particuliers.

Si le Plan Local d'Urbanisme initial a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel à proximité de ses cours d'eaux, l'urbanisation linéaire le long de la RD238 notamment a entamé peu à peu les continuités « naturelles » et la connexion boisée inter-vallée. Le Plan Local d'Urbanisme révisé tend donc à compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des derniers espaces naturels de part et d'autre de la RD 238, tout particulièrement entre le hameau de Gombaud au nord et le secteur de Ribeyreau.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien des Espaces Boisés Classés que l'usage de servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est ici à la fois de maintenir la fonctionnalité écologique des poches boisées (qui jouent le rôle de « pas japonais » dans la connexion inter-vallée), et aussi d'éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager dans lequel évolue le tissu urbain.

En outre, le PLU d'Espiet révisé concourt à maintenir des motifs naturels et paysagers qui participent au fonctionnement écologique du territoire (ex : arbre isolé où niche l'Elanion blanc, haies vers le secteur du Portail...), tout en œuvrant à éviter la simplification du grand paysage.

## 2.7. HABITAT

### a) La production de logements neufs

Espiet fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal, malgré aussi les équipements publics et services limités. Son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et d'emplois (CALi, Créonnais, Bordeaux Métropole) rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le SCoT du Grand Libournais en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « commune rural ».

De même, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais définit la contribution de chaque commune de l'agglomération à l'évolution du parc de logements du territoire. Ainsi, avec un chiffre de 5 logements neufs supplémentaires à mettre sur le marché par an, Espiet doit au final programmer un maximum de 60 logements à réaliser d'ici à 2034.

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Espiet, plusieurs leviers sont mobilisés pour atteindre cet objectif :

- permettre une densification des espaces libres existants au sein des zones urbaines ;
- Recourir, en complément, à des extensions urbaines limitées au besoin. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent ainsi la réalisation d'un programme maîtrisé d'environ 9 logements sur le secteur 1AUa de Gueynotte. En conséquence, 4,17 hectares d'espaces potentiellement densifiables au sein du tissu urbain existant doivent permettre l'accueil de nouveaux logements. Enfin, la commune identifie une zone à urbaniser à long terme qui permettra la production supplémentaire de logements en cohérence avec les évolutions démographiques et le caractère urbanisé des espaces limitrophes.

#### *Perspective de production de logement retenue*

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	16 logements
Accueil de nouvelles populations	37 logements
Total production de logements	53 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas un enjeu à Espiet
<b>Total mise sur le marché de nouveaux logements</b>	<b>53 logements</b>

### b) Entamer un processus de diversification de l'offre en logements

Espiet se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements. Même si la commune n'a pas d'obligation à ce stade de développement à incorporer des objectifs de mixité sociale, et en conséquence de diversification de son parc de logements, il est apparu opportun que la révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer la pérennité de certains équipements comme l'école (RPI). Il est donc proposé, que le portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites par les secteurs 1AU induisent un renouvellement de population plus important. Cela est d'ailleurs suggéré dans l'OAP de Gueynotte où il est préconisé l'intégration dans le programme de logement la réalisation de 20% d'habitat locatif. Sans que cela soit obligatoire, l'attention de la collectivité sur le programme d'habitat à venir est toutefois posée.

## 2.8. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Malgré la gestion actuelle et depuis quelques années du droit des sols par un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, le développement urbain d'Espiet s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une ambition globale en matière de cohérence urbaine, alliant différentes composantes : forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux, et la prise en compte de la mobilité dans toutes ses dimensions.

La révision du Plan Local d'urbanisme est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le positionnement géographique intercommunal d'Espiet et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La mobilité de proximité comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

### c) Amener les habitants à proximité de la desserte en transport en commun

Dans une logique de cohérence avec la compétence mobilité portée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, il apparaît important que les logiques de développement de l'urbanisation s'inscrive dans une logique de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et la déclinaison règlementaire qui en découle, privilégie le développement urbain d'Espiet sur les deux entités urbaines tournées vers les centralités de la Communauté d'Agglomération, tout particulièrement Saint-Quentin de Baron et Branne.

En effet, Espiet est positionnée géographiquement à l'interface de nombreux bassins de vie et d'emplois mais l'axe de la RD 936 constitue un axe majeur de desserte de cette partie du territoire girondin et une très grande partie des flux de circulation en provienne. Dans ce cadre, les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme permettent clairement de « tourner » plus fortement la commune vers les dynamiques de l'agglomération du Libournais.

Il s'agit donc de favoriser l'accueil de population d'Espiet en tenant compte de la localisation des services et équipements proposés par les communes de proximité. Ainsi, toutes les zones AU (hormis le secteur spécifique 1AUh) se situent à proximité immédiate des arrêts de transport collectif le long de la RD238.

### d) Faire des projets d'extension, des outils de structuration de l'urbanisation

A travers le nouveau Plan Local d'Urbanisme, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, par juxtaposition de projets individuels les uns à côté des autres, sans réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot. Le secteur de Gombaudo en est un bon exemple.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisation s'appuie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour faire de l'organisation de l'urbanisation future un point fondamental, à la fois au service de l'urbanisation à venir (la Geynotte), mais aussi en outil d'amélioration du fonctionnement des modes circulatoires (Gombaudo).

Ainsi, la matérialisation d'une zone 1AUa sur le secteur de Geynotte pour l'extension du bourg permet de décliner une réflexion d'aménagement global apportant une ambition qualitative au projet de renforcement du bourg. Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa à la réalisation d'opérations d'ensemble par doit permettre la réalisation de desserte sous la forme d'un bouclage (avec une entrée et une sortie), une condition minimale et nécessaire à l'intérêt public du projet.

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme permet de gérer règlementairement le site récemment réalisé de parc photovoltaïque sur le secteur de Chauveau, au niveau des anciens espaces artificialisés par les activités de cimenterie, et n'interdit pas la mise en œuvre de projet d'intérêt public visant à la production d'énergie renouvelable.

## 2.10. COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

## 2.11. ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

- Le renforcement de l'urbanisation du bourg, par le comblement des dents creuses mais aussi par la zone 1AUa de la Gueynotte, favorise le processus de densification dans le temps et donc la capacité à la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.
- Le Bourg et Gombaudo sont les deux entités urbaines où l'urbanisation et l'accueil de population sont privilégiés. Ces entités urbaines sont les plus proches de la RD936 ou de la route de Moulin Neuf qui assurent une connexion vers les services marchands et commerciaux les plus proches, à Saint-Quentin de Baron ou Branne par exemple.



## 2.12. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS

Le Plan Local d'Urbanisme assure le maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme déjà existantes sur la commune, à savoir :

- Le maintien des activités artisanales existantes, par la définition de zones UX ou d'un secteur Nx afin d'assurer les conditions actuelles des espaces. Espiet ne bénéficiant d'aucune zone économique d'intérêt communautaire, il est important de simplement gérer les zones existantes (extensions, annexes,...). Il est par ailleurs à noter que cette gestion reste d'autant plus limitée que la plupart des sites existants est concernée par le PPRMT.
- Le maintien des activités industrielles de la Cave Coopérative positionnée sur le secteur de Sérigeau avec la matérialisation d'une zone UY et d'un règlement assurant la pérennité de l'activité.
- La gestion du Lac d'Espiet en espace de tourisme et de loisirs. En ce sens, au sein du périmètre actuel du PLU, il s'agit de gérer les activités existantes : hébergement, restauration et les équipements de loisirs.

## 2.13. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCoT du Grand Libournais, le PLU d'Espiet cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi l'objectif suivant : « **le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 50% des espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2007 et 2019, soit environ 2,5 hectares** ». En effet, au cours des dix dernières années, le diagnostic a pu montrer qu'un total de 4,91 hectares d'espaces NAF.

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie principalement sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines. En effet, sur la totalité des espaces mobilisés (hors zone 2AU et secteur 1AUh) pour la réalisation de nouveaux logements :

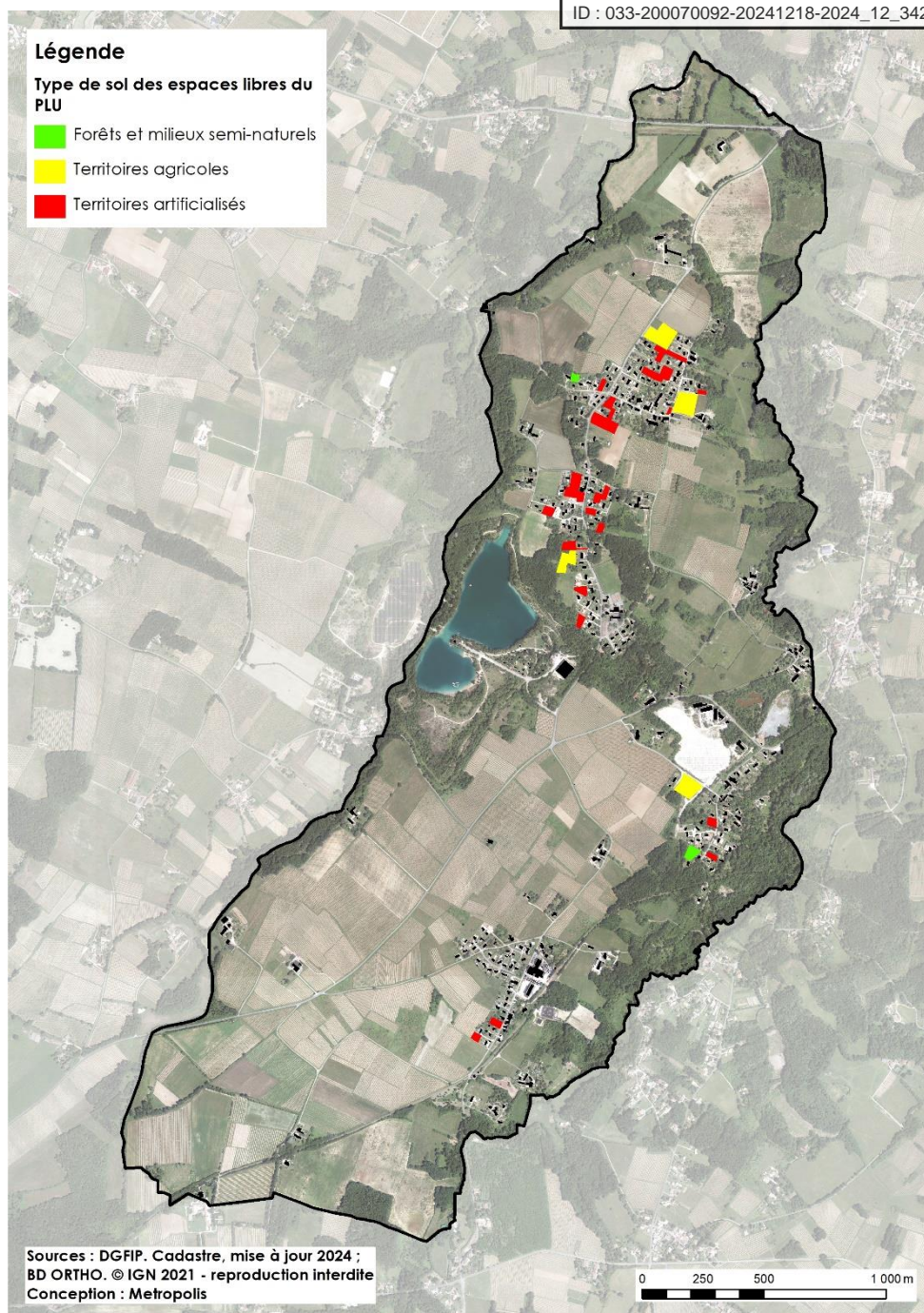
- 80% des capacités d'accueil sont des espaces libres au sein des zones urbaines ;
- 20% des capacités d'accueil résultent d'extensions urbaines planifiées.

habitat	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Densité (log/ha)
<b>U</b>	<b>4,17</b>	<b>40</b>	<b>1044</b>	<b>10</b>
UA	0,13	2	657	15
UB	4,04	38	1064	9
<b>1AU</b>	<b>0,69</b>	<b>9</b>	<b>770</b>	<b>13</b>
1AUa	0,69	9	770	13
<b>2AU</b>	<b>0,83</b>	<b>9</b>	<b>923</b>	<b>11</b>
<b>Total</b>	<b>5,69</b>	<b>58</b>	<b>983</b>	<b>11</b>
dont en zone U PLU 2010	3,93	38	1034	10

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

De surcroît, le secteur 1AUa est également plus vertueux en matière de densité urbaine puisqu'une densité moyenne de 13 logements / hectare est cadré règlementairement.

La cartographie ci-contre permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



### **3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

#### **3.1. MÉTHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de développement urbain cohérent, encadré et recentré sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une densité minimale de logements à produire est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace, de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'insertion architecturale, urbaine et paysagère optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une harmonisation des constructions futures à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en oeuvre d'une variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti. En ce sens, l'opportunité de mise en oeuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse...) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement ;
- Une connexion piétonne avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser liés au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales.
- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUi, toutes les OAP en limite avec une zone agricole détermine une bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation, maintenu



en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haie de bocage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,

- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Certains espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

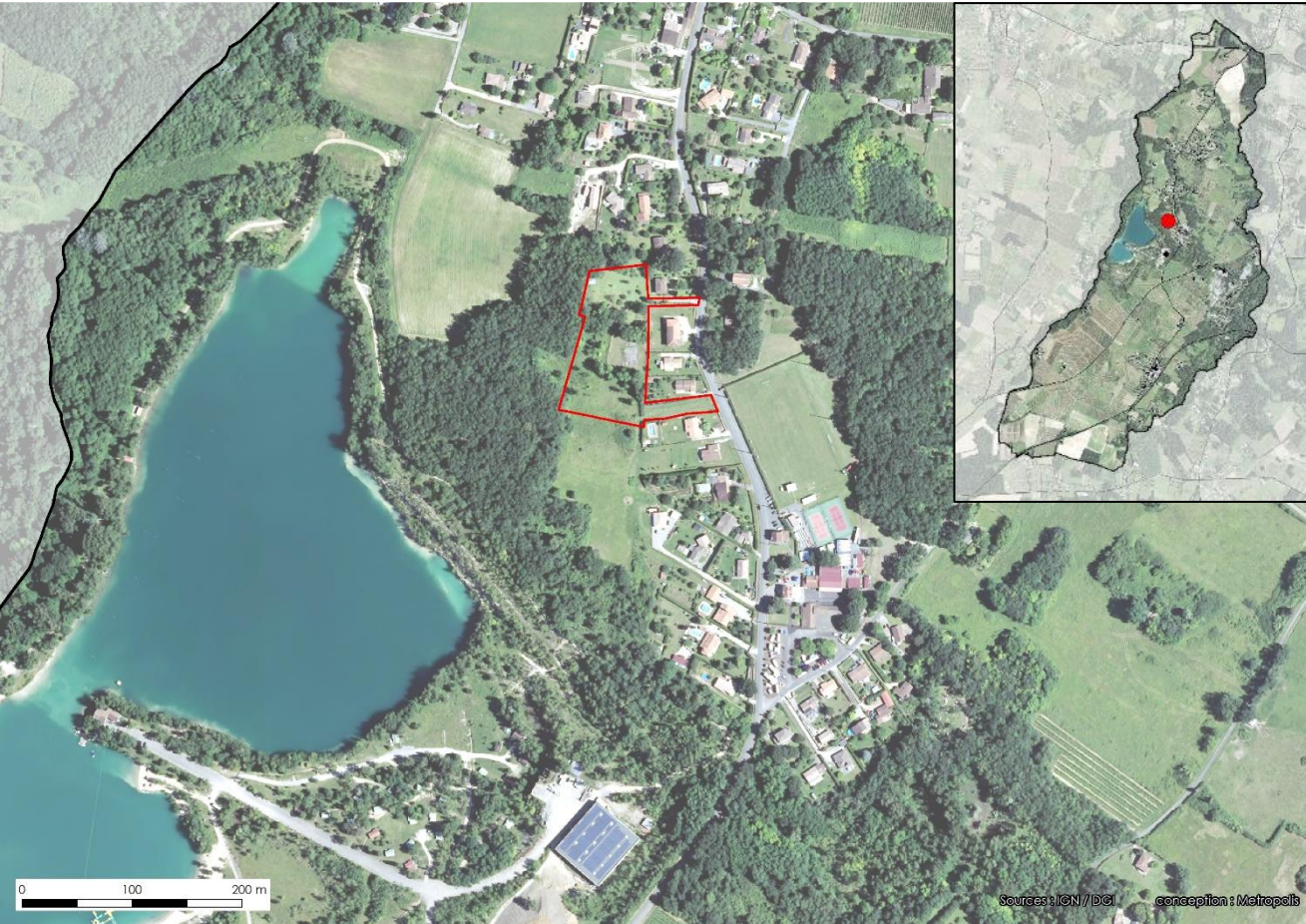
Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants permettant de limiter l'utilisation des automobiles pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, ...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité forte : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

3.2. PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre regroupant trois secteurs : 1AUa1 – 1AUa2 – Npr	
Superficie globale : 9 780 m²	Taille minimale d’opération : 9 000 m²
Nombre attendu de logements : environ 9	



Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s’agit d’une clairière positionnée entre une première ligne d’urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et une lisière d’espace boisé constitutive de la Trame Verte et Bleue.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d’une centralité urbaine plus forte à l’échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d’économiser la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers dans l’avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.

Ce secteur bénéficie d’accès possibles mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu important du site.

Enfin, les relevés écologiques du site mettent en avant la présence d’enjeux environnementaux (milieux calcicoles avec de l’Origan, compris dans le secteur Npr). En ce sens, les modalités d’ouvertures à l’urbanisation doivent intégrer des mesures de réduction des impacts qu’apporterait le développement urbain de la zone. Notons que le site est localisé en zone d’aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).



### 3.3. SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP)



#### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti récente ou en cours
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23

#### VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

#### PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

Voirie à créer

8 largeur minimale d'emprise publique

Cheminement doux à créer

Sécurisation des accès au carrefour sur la route départementale

#### PRINCIPES DE PLANTATIONS

Arbres à hautes tiges existant à préserver

Arbres à hautes tiges à planter

Haies à créer

#### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver

### 3.4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUa est résidentielle pour la réalisation d'environ 9 logements.		Sur l'ensemble du secteur 1AUa, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
<b>Forme urbaine</b>		Sur l'ensemble du secteur 1AUa, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour a minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que les dispositifs de type fossés et noues paysagères.	Le secteur Npr devra, à terme, constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Dans le secteur Npr, seule la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie interne au site d'aménagement est autorisée, en recherchant une conception de moindre impact écologique (privilégier une emprise	Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site. +	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.  La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment la fauche tardive afin de permettre la bonne

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>hors des secteurs à enjeux écologiques).</p> <p>Lors de la phase travaux, il est attendu le stockage des terres excavées de la zone à enjeu écologique du secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts afin de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers.</p> <p>L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive sur le secteur à Origan).</p> <p>Une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent (réservoir de biodiversité de la TVB).</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p> <p><b>Il est rappelé la nécessité de prendre en compte le risque feu de forêt avec les</b></p>	<p>La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>reprise des secteurs réensemencés avec l'Origan.</p> <p>Le site jouxte un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).		
Principes de circulation / voies	<p>Sur l'ensemble du secteur 1AUa, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres. Dans le cas d'un sens unique, une chaussée de 3 mètres de large maximum sera réalisée.</p>	<p>Le fonctionnement en impasse n'est pas autorisé afin d'assurer une desserte complète du site.</p> <p>Une sécurisation des carrefours débouchant sur la RD 238 devra être assurée.</p> <p>Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUa, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur une surface minimale de 9 000 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (1 000 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation d'environ 9 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p>		



## **4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÉGLEMENT**

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 8 zones, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal d'Espiet.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet. Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain.

### **4.1. ÉNONCÉ DES DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

#### **a) Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **b) Habitation**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### c) Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### d) Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### e) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 4.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX COMMUNS À TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs des obligations sont communes à toutes les zones.

### a) Les dessertes et réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

### b) Le maintien des activités et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravanning, sont interdites.

### c) Les protections des éléments du patrimoine bâtis et naturels identifiés

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et porté sur les plans.

### d) La gestion des annexes

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles), les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit quelle que soit leurs positions sur la parcelle.

### e) Les équipements publics et d'intérêt collectif

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

### f) Les espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### g) La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

## 4.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément au code de l'urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 5 types de zones urbaines, à savoir :

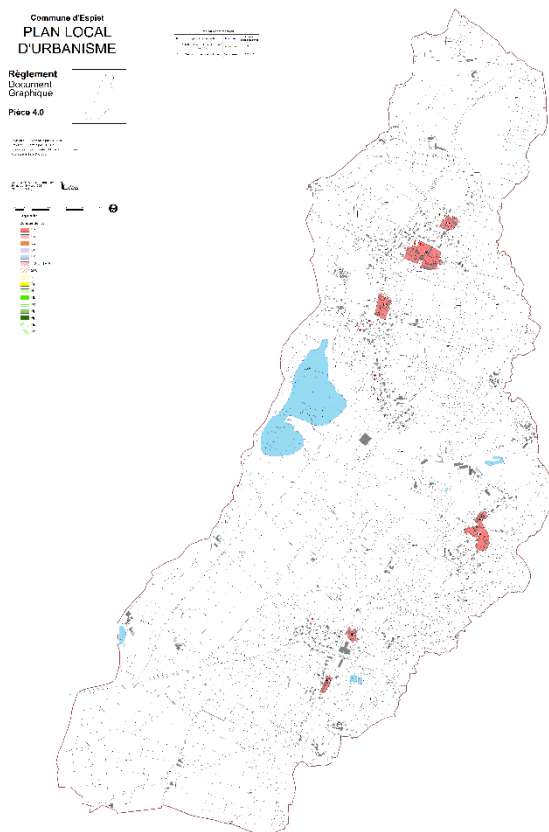
- La zone UA couvre les entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB couvre la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc.

- Le secteur UX couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.
- La zone UY couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.

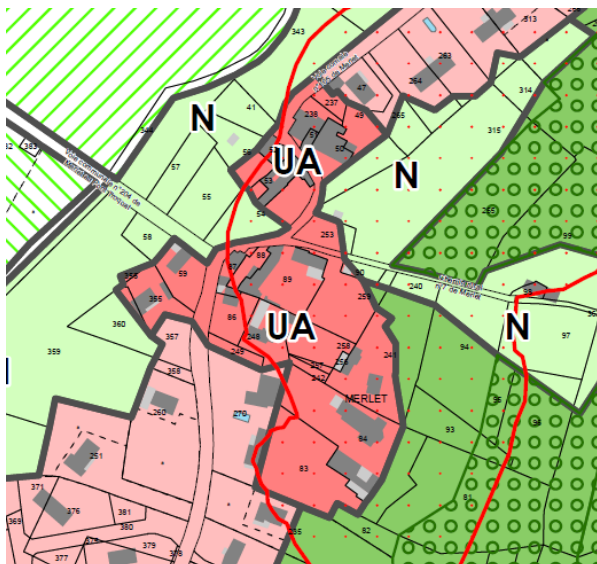
## a) La zone UA

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Localisation de la zone sur la commune



Extrait du plan de zonage du PLU



La zone UA couvre les espaces urbains les plus anciens de la commune, ce dans plusieurs secteurs disséminés de la commune : Gombaud, Massé, Merlet, Sérigeau. De manière atypique le cœur administratif de la commune n'est pas couvert par ce type de zone. Ce sont plutôt les anciens hameaux à vocation résidentielle qui disposent du zonage UA.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en R+1 avec une implantation en alignement ou très proche des emprises publiques. Ainsi, le bâti présente peu ou pas de transparence sur les cœurs d'îlots. Les cœurs d'îlots sont composés de cours ou jardins de petites superficies. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que peu de potentialités d'extension et de densification.

### 2. Objectifs recherchés dans le règlement

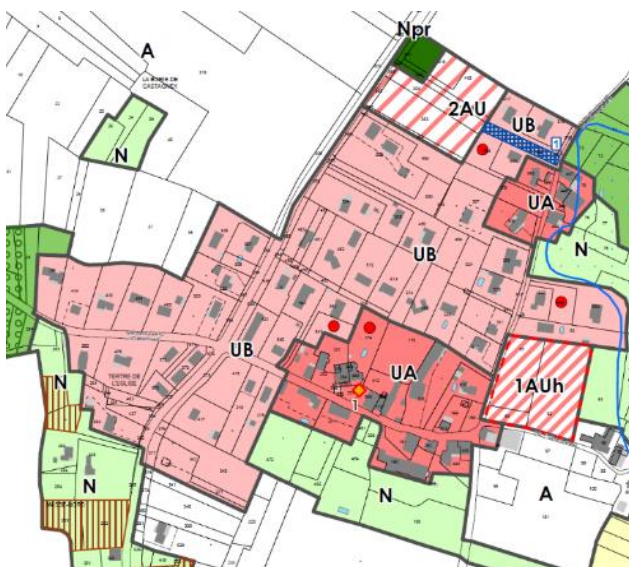
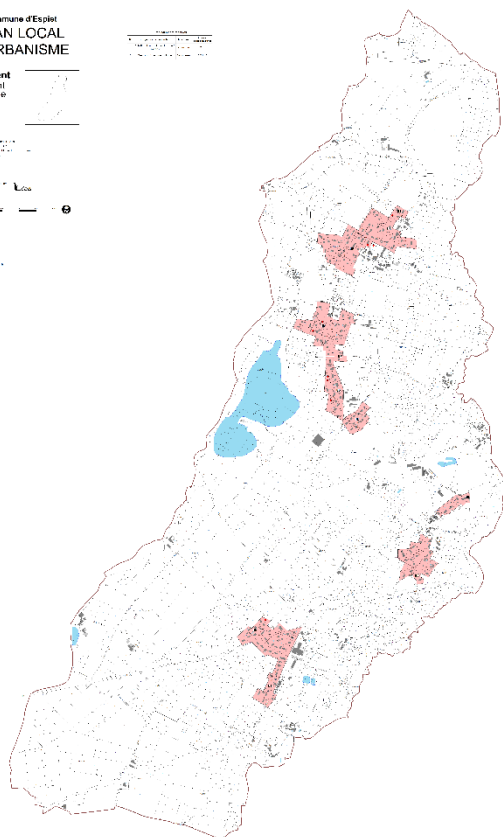
Les zones UA ont laissé une empreinte urbaine assez modeste dans la perception des espaces urbanisés, au regard de la faible emprise des hameaux traditionnels et de leur caractère disséminé sur le territoire communal. Néanmoins, les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,...) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâti traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées à proximité immédiate.

L'objectif réglementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

- Valoriser les noyaux urbains anciens par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sur voies ou selon un recul maximum de 5 mètres des emprises publiques ou privées pour permettre des effets de décrochement et, afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels. Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Tout en considérant que les zones UA n'ont des fonctions centrales qu'à l'échelle des quartiers, et non à l'échelle communale, ne pas empêcher une diversification des fonctions même si elles resteront vraisemblablement limitées.
- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires du cœur urbain par une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de favoriser une densification.
- Par ailleurs, l'emprise au sol sera de 70% maximum de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens.

## b) La zone UB



### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Les zones UB constituent les extensions urbaines contemporaines qui se sont opérées autour ou dans le prolongement des zones UA, au fil des dernières décennies. De manière plus rare, des constructions anciennes, autrefois isolées en milieu rural, ont pu se retrouver englobées dans ces nouveaux quartiers urbains.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

Les zones UB couvrent plusieurs secteurs géographiques de la commune tels que Gombaud, Massé, La Gueynotte, Merlet ou Sérigeau. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années de manière moins dense que

dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. La zone UC regroupe tous les quartiers résidentiels réalisés dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanée, au coup par coup, ou au gré des mutations de grandes entités foncières ou du redécoupage parcellaire. L'objectif global est de promouvoir, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie, etc...), une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

## **2. Objectifs recherchés dans le règlement**

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

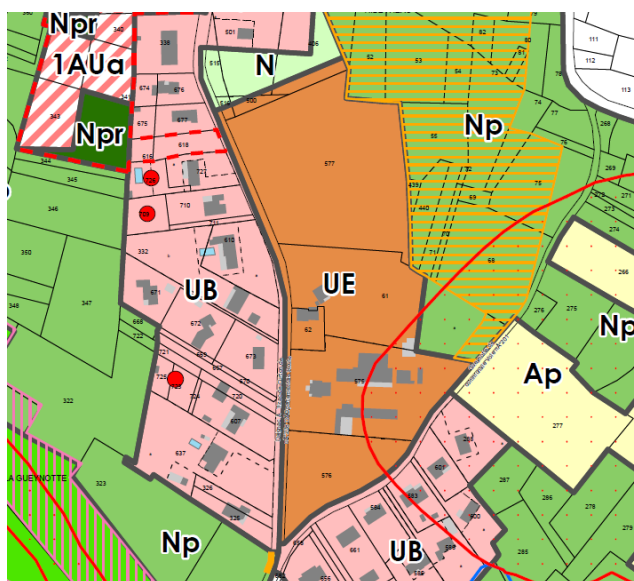
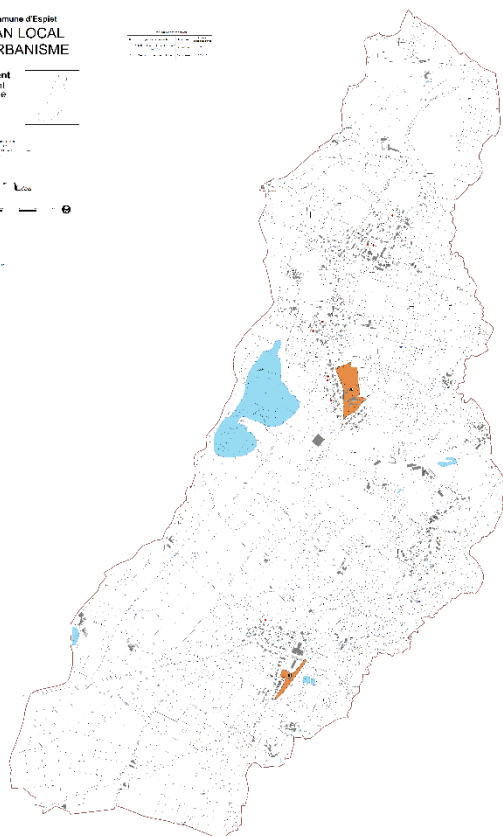
- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,...).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques de la commune et selon les contraintes topographiques existantes :
  - Imposer l'implantation selon un recul allant de 5 à 10 mètres des emprises publiques. Une adaptabilité est donc permise selon le contexte ;
  - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 à 12 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine



## c) La zone UE

Commune d'Espiet  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Règlement  
Document  
Graphique  
Pièce 4.0



### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Le PLU propose un zonage à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif (UE) décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

La zone UE s'attache à cerner des sites identifiés comme stratégiques de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants et de doter la commune des équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.

Cette zone urbaine forme une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services, aussi bien dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche que sur des entités foncières relativement contraintes dans un tissu dense.

La forme urbaine de ces zones correspond à des sites accueillant les grands équipements de la commune : école, mairie, salle des fêtes sur le secteur de La Gueynotte d'une part, mais aussi sur les anciennes infrastructures de la gare dans le secteur de Sérigeau pour permettre une reconversion du site, notamment comme pôle d'accueil touristique territorial.

Ces zones UE sont à la fois à :

- Des espaces bâtis à caractère varié pouvant associer constructions en continu, semi-continu ou discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille et de grande hauteur, espaces de stationnement de véhicules légers et poids lourds, espaces plantés, ...)
- Des espaces occupés qui génèrent une imperméabilisation ou une artificialisation des sols conséquente (bâtiments publics, terrains de sports, espaces de stationnement,...)

### 2. Objectifs recherchés par le règlement

Il s'agit dans ces zones UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ces périmètres permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

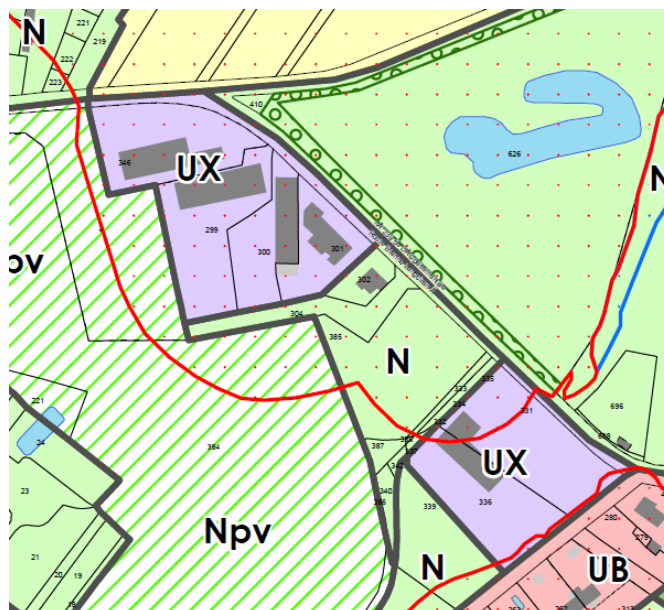
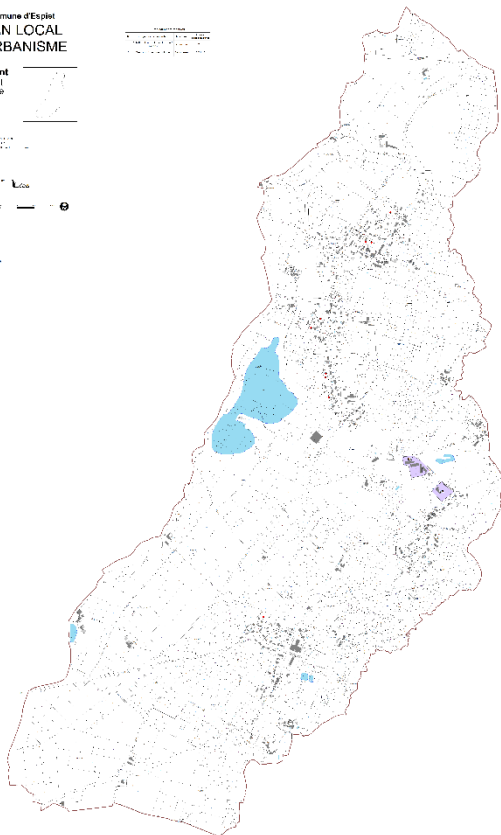
La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage de commerce de détail, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.

En revanche, au regard du projet de reconversion du pôle gare, il est proposé que les hébergements à vocation sociale ou touristique puissent être autorisés. De même que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de manière à ce que le restaurant de la gare puisse être réouvert prochainement.

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Il permet une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différenciée en fonction des cas afin de ne pas limiter les réalisations tout en préservant la qualité urbaine : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- La hauteur et l'implantation des constructions sur une même unité foncière et l'emprise au sol ne sont pas réglementées afin de ne pas limiter les réalisations de projets d'intérêt général.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités des formes urbaines attenantes.

#### d) La zone UX



#### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal ou de stockage de matériel. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières mais il s'agit

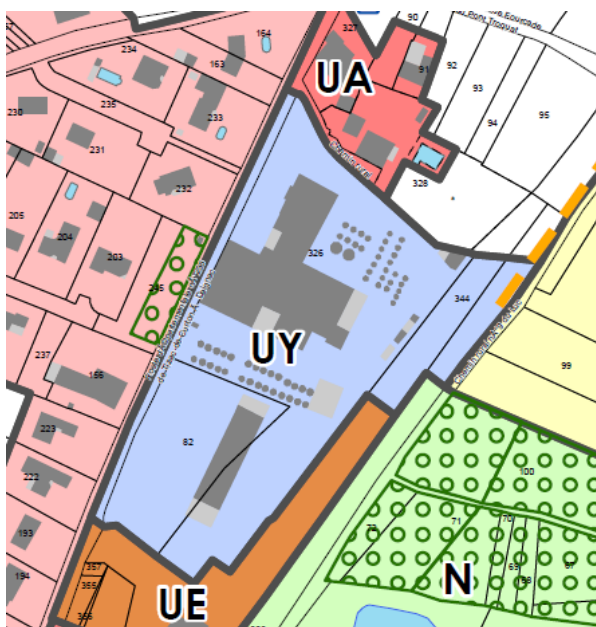
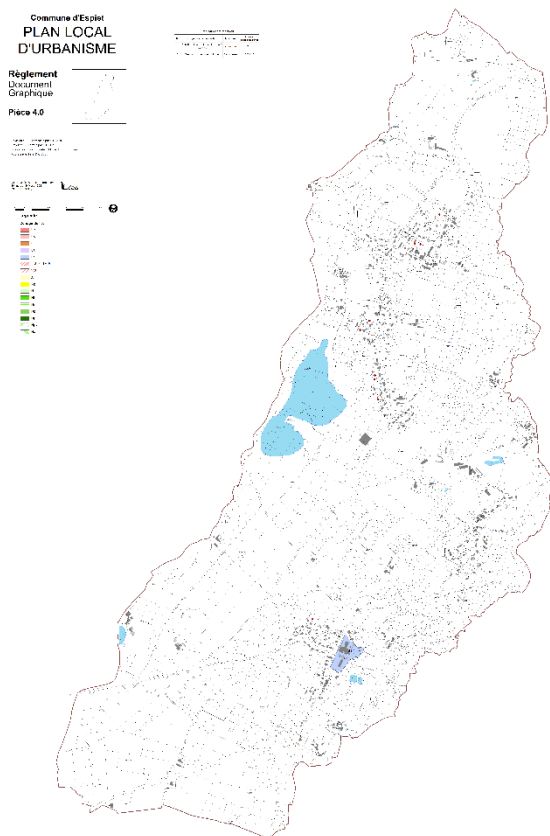
essentiellement de gérer les activités existantes qui sont par ailleurs fortement contraintes par la présence du PPRMT.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes fortes en matière d'implantation au regard du risque mouvement de terrain. Le règlement vise toutefois à encadrer et limiter la vocation des zones aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation d'une part ou destinées à accroître de manière significative les activités sur les sites existants. Les destinations d'industrie et forestières sont également interdites afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est réglementée avec un minimum de 4 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée.

### e) La zone UY





## **1. Le zonage : contexte urbain ou géographique**

La zone UY est spécifique à la gestion de la zone d'implantation de la cave coopérative viticole de Sauveterre-Blasimon-Espiet. Cette zone comporte donc des constructions et installations spécifiques et de nature industrielle. Les enjeux de maîtrise de forme urbaine ne sont pas présents, il s'agit essentiellement de gérer les activités existantes qui peuvent apporter un certain nombre de contraintes concernant la gestion des autres zones urbaines mitoyennes.

## **2. Objectifs recherchés par le règlement**

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes fortes en matière règlementaires et techniques, par la nature du processus de transformation à assurer. Le règlement vise toutefois à encadrer et limiter la vocation de la zone à la destination existante et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue dans son registre industrielle et de stockage. La possibilité d'assurer un processus de commerce de détail doit toutefois être maintenue.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois une distance plus grande (10 mètres) est demandée vis-à-vis des zones à vocation principale d'habitation (zones UA et UB).
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est réglementée avec un minimum de 4 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions avec la possibilité de déroger en cas de nécessité technique.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités.

### **4.4. LES ZONES À URBANISER**

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

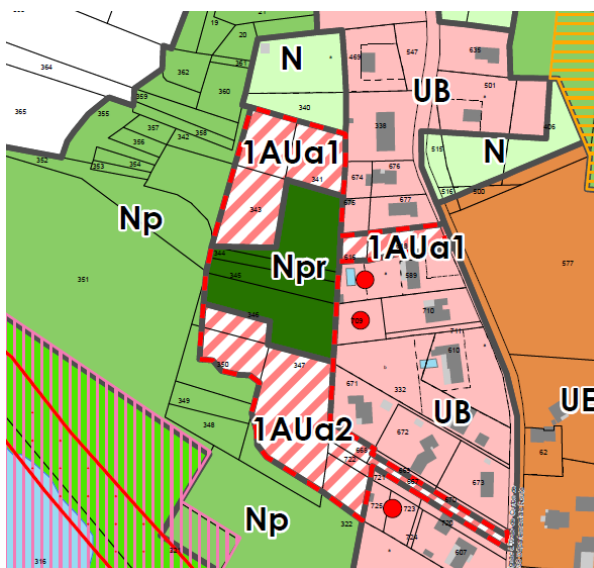
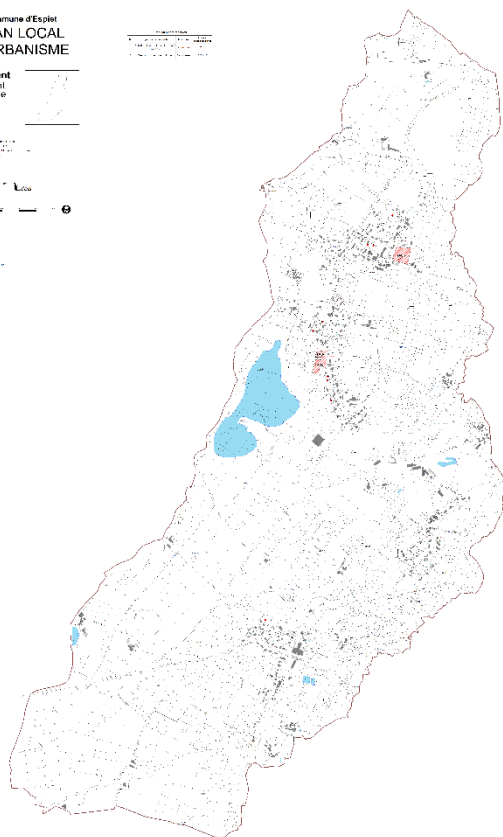
Le Plan Local d'Urbanisme présente une zone 1AU et une zone 2AU dans une logique de cohérence au regard de la capacité de desserte en eau potable des sites.

## a) La zone 1AU

Commune d'Espiet  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Règlement  
Document  
Graphique  
Pièce 4.0

Échelle 1:1000



### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La seule zone 1AU à vocation d'habitation du Plan Local d'Urbanisme est celle du site de « Gueynotte ». Elle se décompose au travers d'un secteurs 1AUa. Situé en deuxième ligne d'urbanisation par rapport à la RD238 et en face de la zone UE comportant notamment la Mairie, les écoles et les équipements sportifs, le secteur est cerné par une première ligne d'urbanisation sur la frange Est et par un vaste espace boisé sur la frange Ouest. Au regard des nombreuses contraintes au développement de l'urbanisation sur le territoire communal, il s'agit d'une des rares possibilités de rapprocher les résidents de la commune des équipements publics et d'intérêt collectif.

Toutefois cette zone comprends aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la mise en place d'une ouverture progressive dans le temps pour s'assurer d'une gestion maîtrisée des modalités de développement :

- Un état initial de l'environnement qui met en avant l'opportunité de conserver/valoriser certains espaces en l'état naturel existant ;
- Un nombre important de propriétaires fonciers qui ne garantissent pas une réalisation à court terme des aménagement sur l'ensemble du site.
- Une cohérence de fonctionnement de cette extension urbaine qui doit être garantie au regard des capacités limitées à assurer des connexions sécurisées sur la RD238.

Les enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future dans ce site sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration du projet dans un espace en partie déjà urbanisé mais dans un cadre boisé à conserver.

Il convient également de noter l'existence d'un secteur 1AUh attenant au village de Gombaud, dont la vocation est exclusivement de pouvoir accueillir un centre d'hébergement pour personnes handicapés ou autistes, au regard d'un projet d'intérêt collectif. Ce site ne pourra donc être ouvert à l'urbanisation pour un autre projet que celui exposé dans le présent rapport de présentation.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Le règlement du secteur 1AUa de Gueynotte doit permettre une certaine densité et s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique proche des principaux équipements publics de la commune pour mieux identifier le centre bourg par des formes urbaines plus hautes et plus denses.

Sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de :

- Valoriser le futur quartier d'habitation, en structurant la partie ouest du bourg de la commune, par le développement d'une offre d'habitation plus compacte que ce qui a été réalisé au cours des dernières années.
- Assurer une implantation des constructions tenue dans l'espace, à 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées, afin de maintenir les perceptions urbaines depuis les emprises publiques.
- Assurer une certaine compacité des formes urbaines en imposant à minima une implantation sur au moins une des limites séparatives.
- L'emprise au sol est règlementée à un maximum de 60% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique et de la desserte en réseau.
- La hauteur sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit au maximum afin d'assurer une intégration paysagère permettant de valoriser l'urbanité de l'entrée de ville tout en préservant les vues sur l'écran boisé en arrière-plan.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune.

Pour ce qui relève du secteur 1AUh, au regard de l'intérêt collectif du projet d'hébergement d'un public fragile, il est proposé des règles spécifique et plus souples pour favoriser l'émergence et la faisabilité technique et réglementaire d'un tel projet :

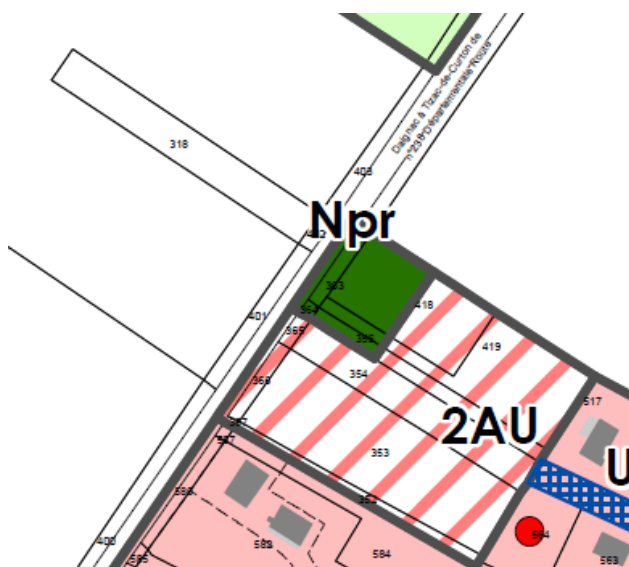
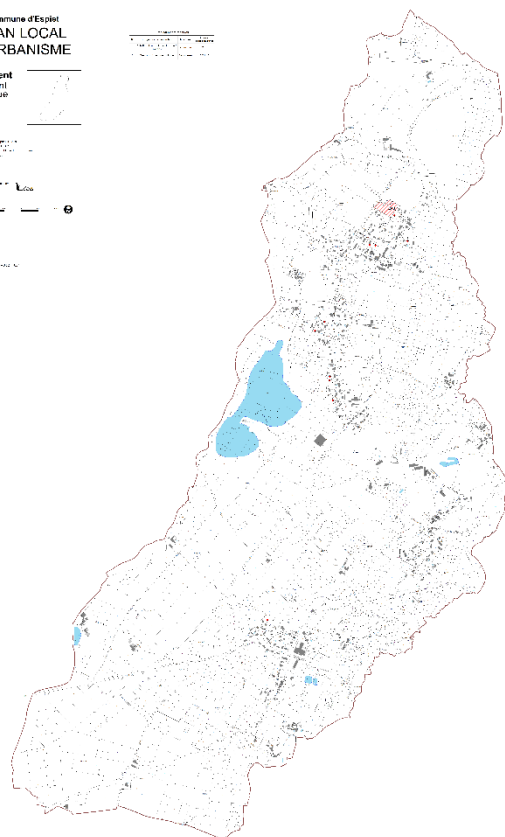
- Assurer un mode d'implantation plus souple des constructions à un minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées.
- Assurer une plus grande souplesse d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.

## b) La zone 2AU

Commune d'Espiet  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Règlement  
Document  
Graphique  
Pièce 4.0

Échelle 1:5000



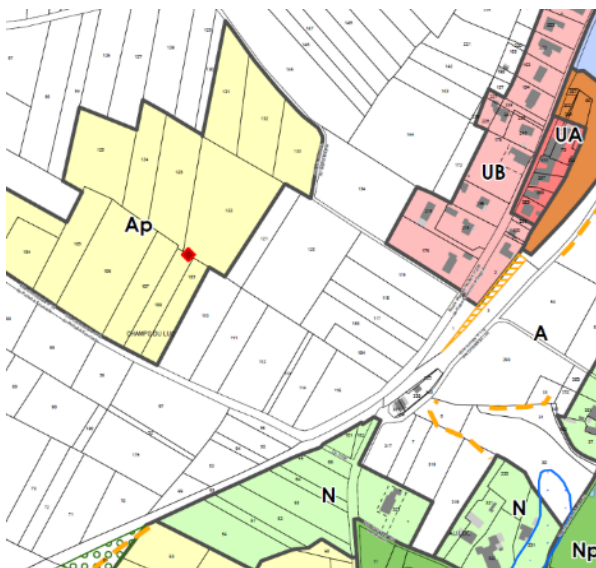
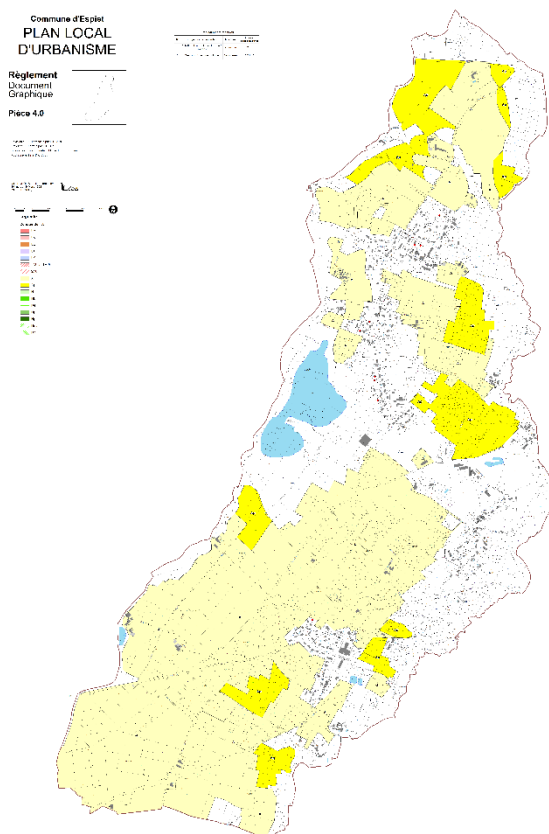
### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Cette zone 2AU se situe dans un contexte particulier en entrée nord du quartier résidentiel de Gombaudo et constitue à ce jour une enclave de friche agricole plus exploitable au contact de l'urbanisation.

### 2. Objectifs recherchés par le règlement

En application de l'article R.151-20, la zone 2AU est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau du réseau d'adduction d'eau potable et après s'être assuré d'une atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification.. Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

## 4.5. LES ZONES AGRICOLES



Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Une partie de leur délimitation est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux terroirs viticoles (trame pourpre). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Il s'agit en particulier d'espaces viticoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles. La zone A peut également constituer un espace à forts enjeux paysagers. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme propose la mise en place d'un secteur Agricole Protégé (Ap) dont la vocation est d'éviter toute nouvelle construction, y compris agricole) qui pourrait porter atteinte à l'intérêt paysager d'un site.

### 2. Objectifs recherchés par le règlement

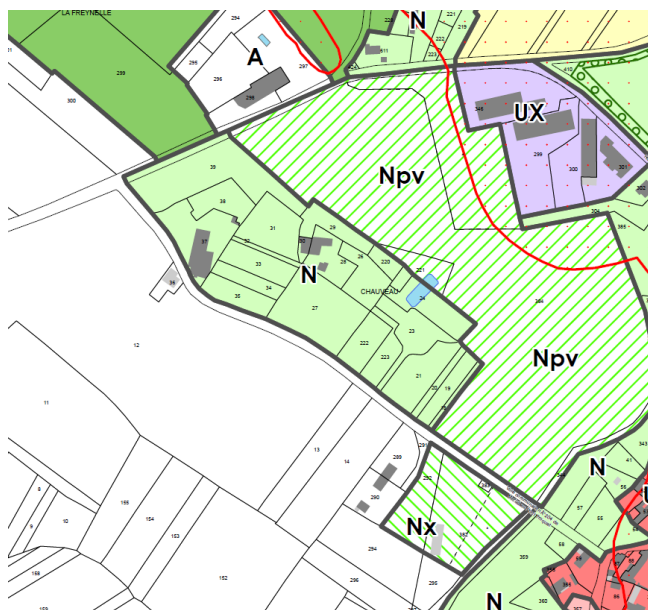
Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.



- En secteur Ap, éviter l'implantation de nouvelles constructions.

## 4.6. LES ZONES NATURELLES



Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les espaces équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### 1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, un périmètre repéré au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine »

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages :

- D'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole,
- De valorisation de projets publics ou privés et des grands ensembles naturels en continuité des espaces majeurs recensés.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE, ...), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique. Le projet de la municipalité entend :

- Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, ... et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.
- Classer en zone N la majorité des boisements, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....

De plus, il convient de prendre en compte :

- Par un secteur Ne, les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif situés hors zone urbaine.
- Par un secteur NL, la gestion du site touristique du Lac d'Espiet en maîtrisant et limitant la vocation de la zone aux activités existantes.
- Par un secteur Npv, la gestion du parc photovoltaïque existant sur l'ancien site d'extraction des carrières d'Espiet.
- Par un secteur Npr, d'assurer une gestion très stricte et limitée des espaces naturels attenants au secteur 1AUa, dont les qualités naturelles doivent être maintenues dans le temps.
- Par un secteur Nx, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui comprend une activité artisanale existante à gérer dans un contexte rural.

## 2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).
- Permettre la gestion des activités existantes en milieu rural : activités de tourisme et loisirs du Lac d'Espiet, du site de production d'énergie renouvelable d'autre part, et enfin d'activité artisanale.

## 4.7. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu’il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d’une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d’interdire les travaux ayant pour objet l’adaptation, le changement de destination, la réfection ou l’extension limitée des constructions existantes. »

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l’opération	Surfaces approximatives
1	Commune	Création d’un accès vers la zone à urbaniser	823 m²
2	Département	Création d’une piste cyclable	2754 m²

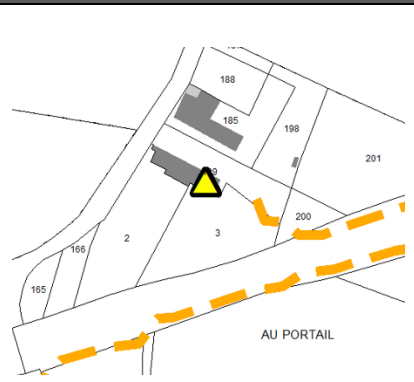

La superficie totale des emplacements réservés représente environ 3 577 m².

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- Emplacement réservé n°1 : Permettre une amélioration du fonctionnement d’espaces résidentiels par une mutualisation des accès et une mise en connexion future avec la réserve foncière 2AU. Cela permettrait idéalement de créer un bouclage pour désenclaver les zones résidentiels.
- Emplacement réservé n°2 : Profiter du passage de la piste cyclable de Lapébie pour mettre en connexion le bourg et le village de Sérigeau par un maillage de mobilité douce.

4.8. BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Sont identifiées sur le plan de zonage du PLU les constructions qui peuvent bénéficier d’un changement de destination. Sur Espiet, seul une construction est concernée.

Localisation	Zonage PLU	Photographie et destination autorisée
<p>Parcelle : AI 199</p> <p>Lieu-dit : Au Portail</p>		 <p>Vocation : habitat</p>

4.9. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

a) Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l’urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts et parcs à conserver.

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

**Le PLU d'Espiet, tel que proposé pour sa révision, classe 72,42 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 39,56 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +83%.**


 Voir également Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

Le classement en EBC s'est notamment appuyé sur les éléments boisés participant au fonctionnement écologique du territoire. Les boisements (hors peupleraies) localisés au niveau des vallées du Canaudonne et du ruisseau de Camiac, tendent à bénéficier de ce classement très protecteur.

**Espaces Boisés Classés dans le PLU révisé**

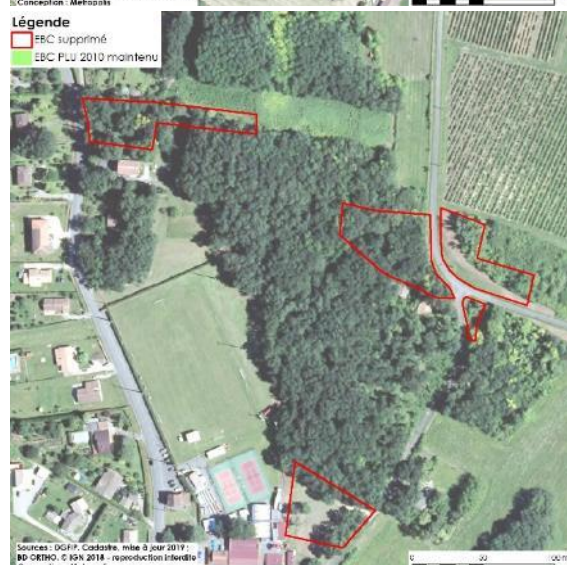
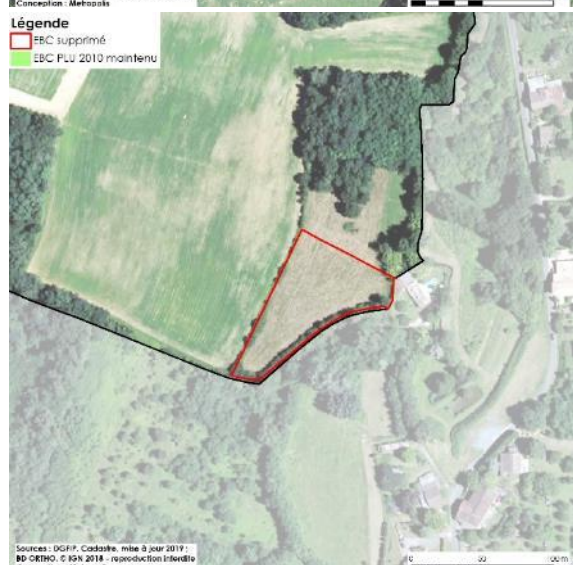
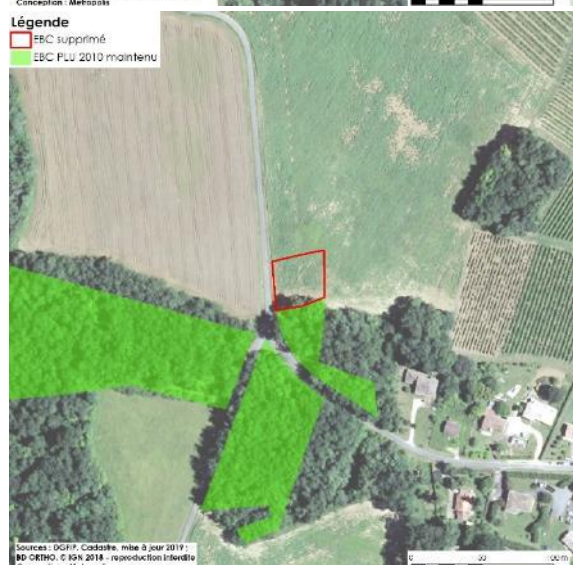
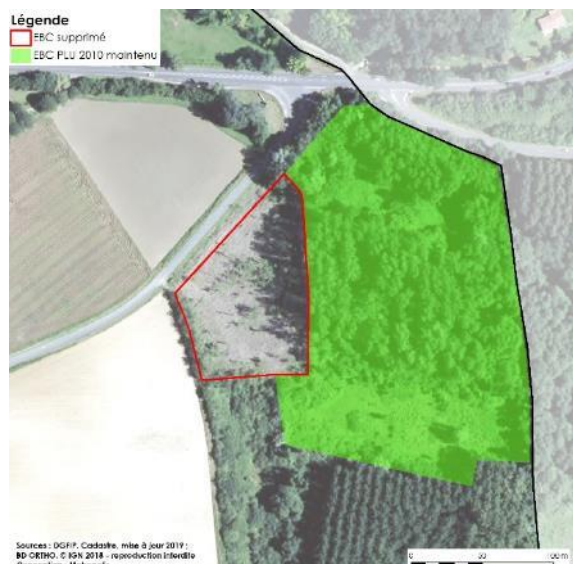


Les éléments identifiés dans le PLU en vigueur ont été pour la plupart reconduits. Dans le PLU actuellement applicable, le classement s'est notamment appuyé sur un objectif de stabilité des boisements sur certains secteurs de pente (ex : vers Robin) ou encore de maintien « d'écran paysager » (ex : vers Chauveau, au niveau de l'ancienne carrière). La plupart d'entre eux ont été maintenus dans le projet de révision (33,7 ha maintenus), voire redéfinis en termes d'emprise (principalement pour les motifs boisés situés à proximité de la vallée du Canaudonne). Certains ont également été reclassés en L.151-19 CU. Notons que 5,37 ha d'EBC sont déclassés, dont plus de 1,8 ha sur le Nord (près de la D238), du fait d'une occupation du sol aujourd'hui non boisée.

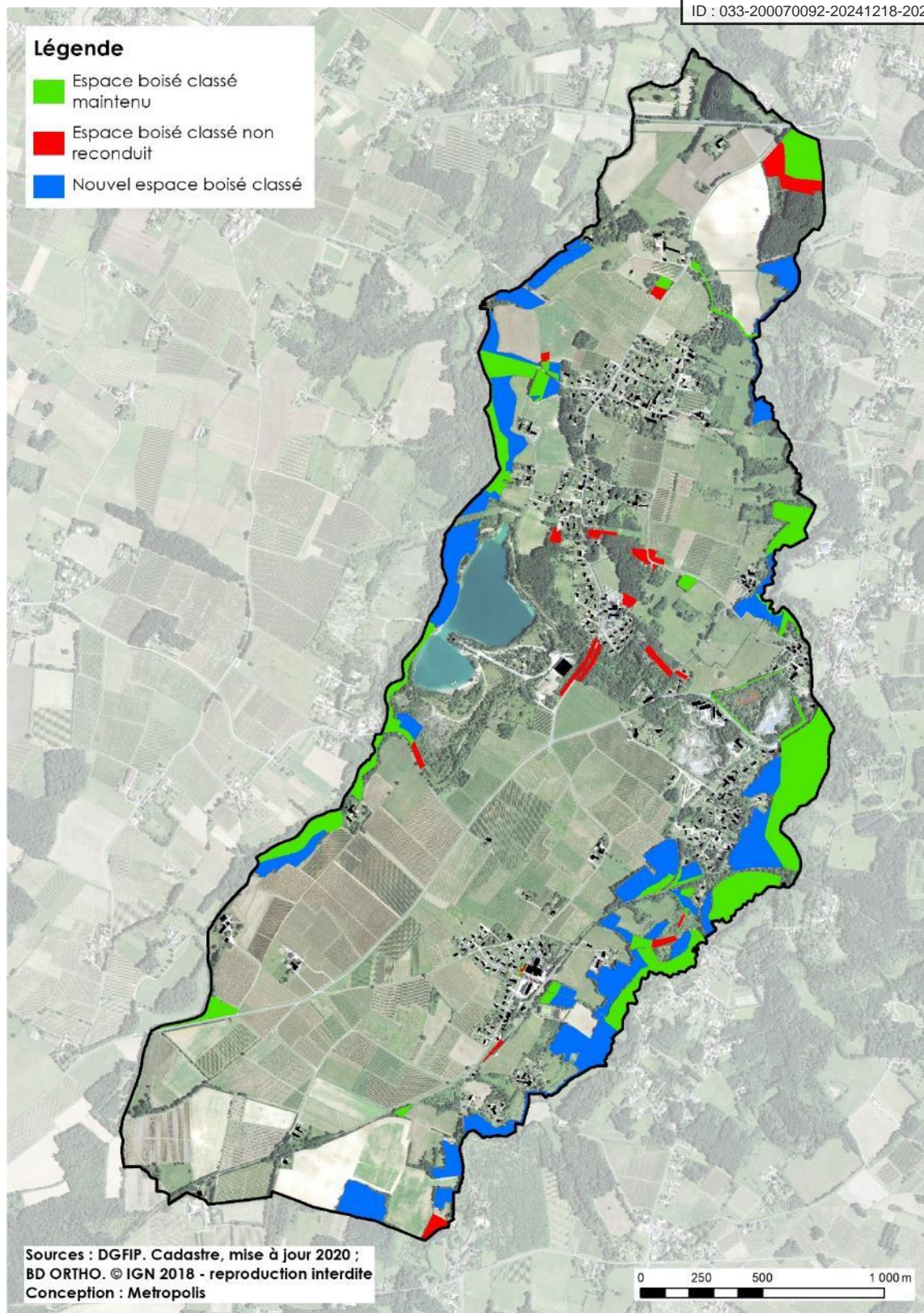
 Voir aussi Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

**EBC maintenus ou supprimés entre les PLU 2010 et 2022**









## b) Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Deux outils sont mobilisés dans le cadre du PLU d'Espiet : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (haies) localisés au Sud de la commune d'Espiet. Des ensembles boisés situés près du bourg sont également désignés. Il s'agit-là

de maintenir des motifs qui participent à la qualité du cadre de vie, mais aussi à éviter la simplification du grand paysage.

Sont également visés par cet outil des éléments du patrimoine bâti et petit patrimoine (puits, fontaine, pont).

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU ont pour objectif de :

- S'assurer de la pérennité d'éléments naturels qui participent au fonctionnement écologique du territoire d'Espiet : poches boisées situées entre Gombaudo et Ribeyreau (support de continuités écologiques), arbre isolé accueillant l'Elanion blanc.
- Sécuriser les sites destinés à l'application de mesures compensatoires pour des motifs écologiques.

### Eléments de patrimoine

#### Prescriptions surfaciques

■ Périimètre de protection au titre de l'article L.151-19

■ Périimètre de protection au titre de l'article L.151-23

#### Protection ponctuelle et linéaire

● Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19

● Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23

— Protection linéaire au titre de l'article L.151-19



Concernant les mesures compensatoires, qui s'appliquent sur une surface cumulée de 333 778 m<sup>2</sup>, sont ainsi visés :

- *Le secteur du Lac* : selon les données mises à disposition par le CEREMA, celui-ci est concerné par l'application de mesures compensatoires pour un projet situé à Lormont. La compensation porte sur une durée de 30 ans. Les données géolocalisées disponibles ont été reportées au zonage du PLU.
- *Le secteur de Courmelon* : les prospections écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys sur les



zones destinées à être urbanisées (1AU et 2AU) mettent en évidence la présence d'un habitat favorable à l'expression de l'Azuré du Serpolet (plante-hôte du papillon recensée). La présence du papillon sur ces sites pour sa reproduction est *potentielle*. L'évitement complet des milieux n'a pas été possible lors de la conception du parti d'aménager du site « La Gueynotte » (1AU). Rappelons que la zone 2AU, située au Nord du site, est soumise à la révision du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation. L'impact sur les milieux est donc hautement incertain.

La commune d'Espiet a souhaité garantir l'application d'éventuelles mesures compensatoires liée à la mise en œuvre du PLU, en inscrivant un site préalablement identifié dans le zonage. Le site retenu est situé sur le secteur de Cournelon. **Ce secteur tend à s'enfricher, ce qui pourrait induire progressivement la fermeture des milieux qui contribuent à la reproduction (avérée) de l'Azuré du Serpolet.** Le site identifié par l'article L.151-23 CU couvre une superficie de 11 670 m<sup>2</sup>.

Notons que la commune entend ici planifier et territorialiser de façon globale le principe de compensation, en anticipant les mutations potentielles du territoire et ses besoins en compensation. Il s'agit également de rompre avec la mise en œuvre d'une démarche compensatoire « projet par projet ».

 Voir également Tome 3 du rapport de présentation du PLU d'Espiet

### c) Évolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur les **Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après.

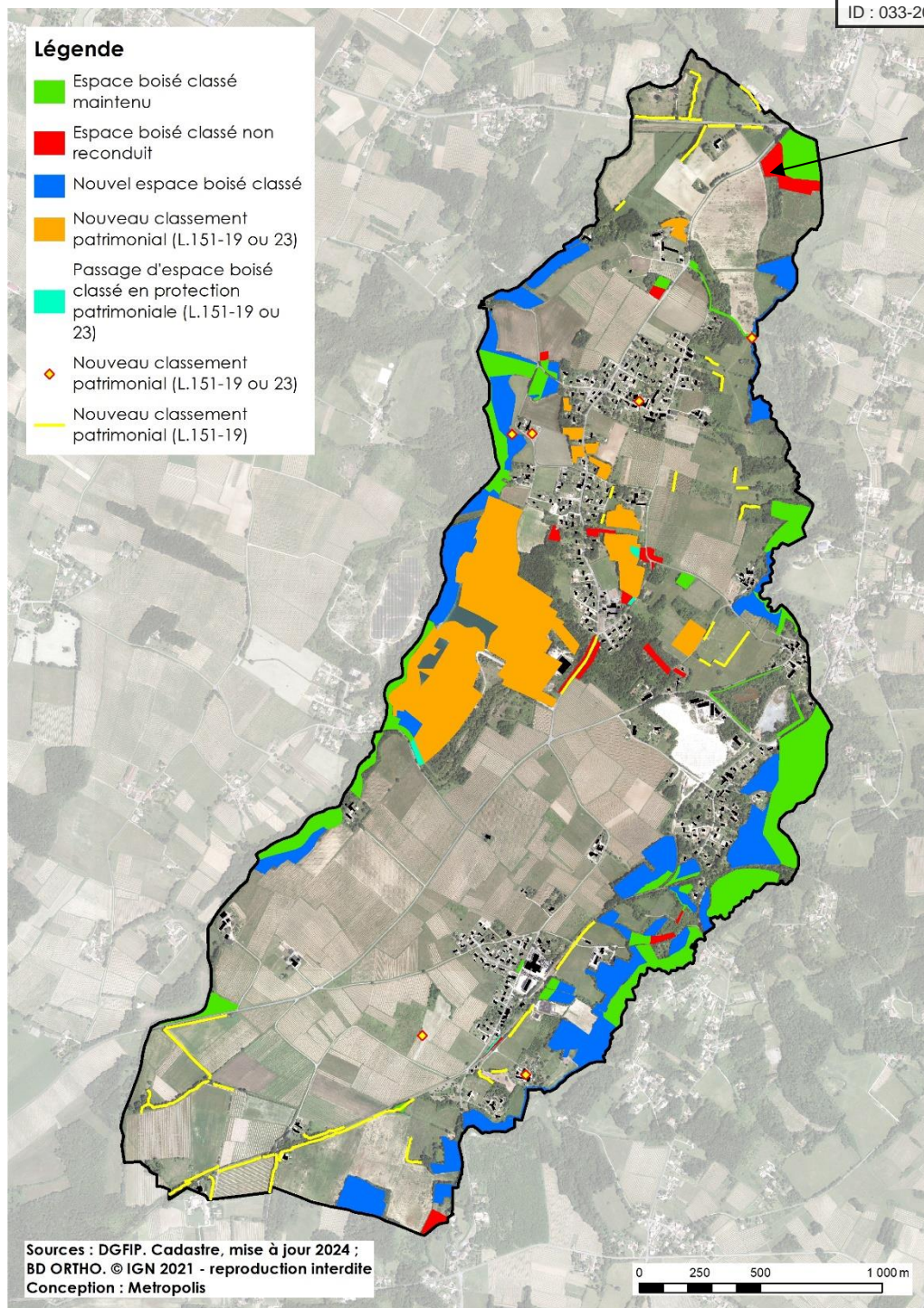
Évolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Espace boisé classé maintenu	33,74
Espace boisé classé non reconduit	5,33
Nouvel espace boisé classé	38,68
Passage d'espace boisé classé en protection patrimoniale (L.151-19 ou 23)	0,49

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant.

Évolution apportée par la révision du PLU	Surface en ha
Nouveau classement patrimonial (L.151-19 ou 23)	38,71

Dans le PLU d'Espiet :

- **39,20 ha sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur. Ce chiffre résulte de la somme du basculement d'EBC en L.151-19 ou L.151-23 (0,49 ha) et des compléments apportés par la révision du PLU (38,71 ha) ;
- **5 729 ml sont classés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.



Les périmètres en rouge ci-contre formalisent certaines emprises des EBC existant dans l'actuel PLU.

## 5. SURFACES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DÉGAGÉES DU PLU

### 5.1. TABLEAU DES SURFACES

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2010			PLU 2024		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
UB	9,29	1,37	UA	6,18	0,91
UE	4,57	0,67	UB	32,81	4,83
UC	32,63	4,81	UE	3,90	0,57
UX	3,82	0,56	UX	1,97	0,29
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>50,31</b>	<b>7,41</b>	UY	2,00	0,29
<b>AUc</b>	<b>6,36</b>	<b>0,94</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>46,80</b>	<b>6,89</b>
1AUS	5,57	0,82	1AUa	0,70	0,10
2AUX	0,79	0,12	1AUh	0,81	0,12
<b>AUs</b>	<b>4,31</b>	<b>0,63</b>			
2AU	4,31	0,63			
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>10,67</b>	<b>1,57</b>	2AU	0,85	0,12
A	349,63	51,50	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>2,35</b>	<b>0,35</b>
N	215,59	31,76	A	321,12	47,30
NI	52,72	7,77	Ap	63,68	9,38
			N	43,05	6,34
			Ne	0,08	0,01
			NI	30,12	4,44
			Np	164,71	24,26
			Npr	0,39	0,06
			Npv	5,51	0,81
			Nx	1,05	0,16
<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>629,71</b>	<b>92,75</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>

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2010 et sa nouvelle version de 2024 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines (-3,51 ha) et des zones ouvertes à l'urbanisation (-8,32 ha). Cet effort est très significatif sur les zones AU. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Une augmentation significative des zones agricoles : +35,17 ha ;
- Une diminution des zones naturelles : -23,4 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols.

### 5.2. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant d'Espiet, ainsi que sur les espaces ouverts à l'urbanisation (zone 1AU).



L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du SCOT du Grand Lézennais qui définit, dans les communes rurales, une densité de construction minimale de 12 logements par hectare en périmètre aggloméré, et de 10 logements minimum par hectare en extension de l'urbanisation.

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

**Capacité des espaces disponibles du PLU pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants**

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
1AUa	0,69	9	13 log/ha
<b>Total</b>	<b>6,73</b>	<b>49</b>	<b>12 à 13 log/ha</b>

Il est à noter que :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de proposer un niveau de densification des secteurs AU en cohérence avec le niveau de densité existant dans les zones UA, qui correspondent aux espaces urbains ayant les formes urbaines les plus denses historiquement sur la commune.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones UB en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi près de 70% du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres de la zone UB.

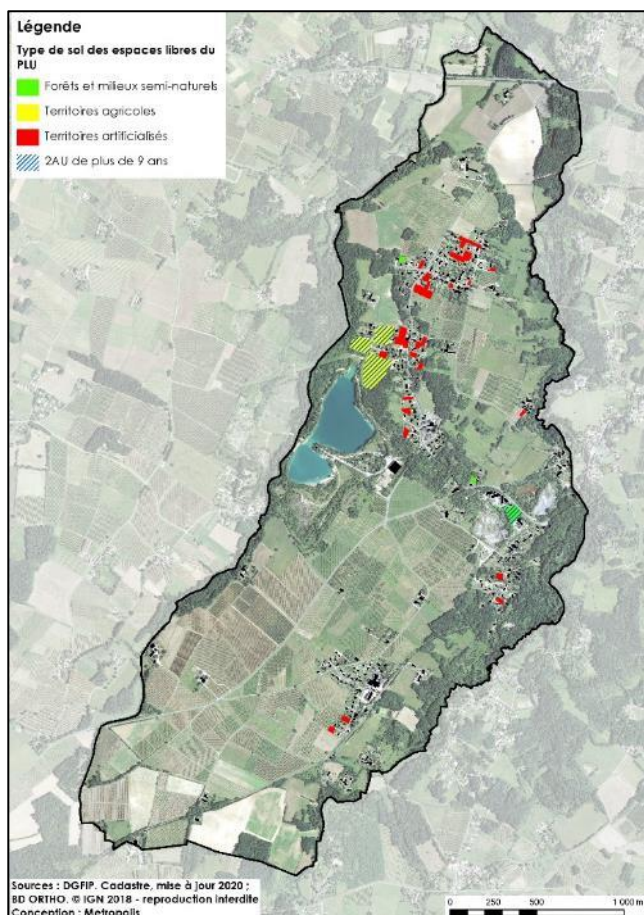
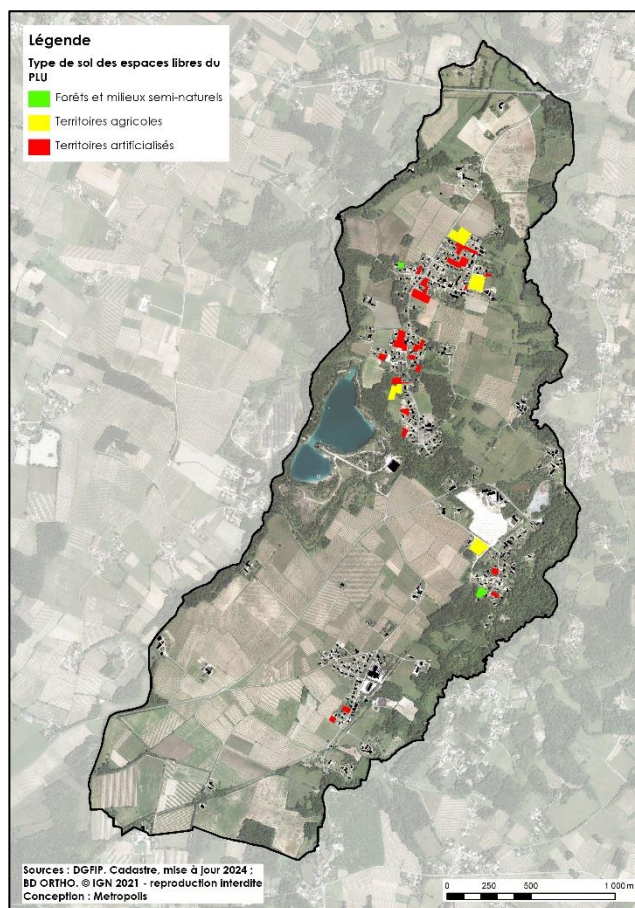
Il est également à noter que ce tableau ne comptabilise pas de potentiel d'accueil de logements en secteur 1AUh, car seul des hébergements pourront y être réalisés. De même, la zone 2AU (soumise à révision du PLU) n'est pas comptabilisée.

Ainsi les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 49 logements, une production en compatibilité avec les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population<sup>1</sup>. Pour rappel, les besoins de mise sur le marché de logements s'élèvent à 60 logements maximum au regard des perspectives démographiques<sup>2</sup>.

Au vu des perspectives démographiques passées et de l'attractivité certaine d'Espiet, une fois le renforcement des réseaux et équipements réalisé (conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU soumise à révision), la réserve foncière à plus long terme permettra à la commune d'avoir un espace visant à compléter son offre de logements pour les prochaines années.

<sup>1</sup> Le PADD a identifié la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

<sup>2</sup> Donnée du PLH.

**Espaces libres selon le type de sol du PLU 2010****Espaces libres selon le type de sol du PLU 2024**

On constate que :

- Le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait, le comblement des « dents creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité la plus importante du PLU.
- La zone UB est celle qui permet à court terme, l'accueil du plus grand nombre de constructions à usage d'habitation. Cela s'explique par le fait que sur cette zone, les espaces sont déjà viabilisés, et situés en prolongement immédiat des zones déjà urbanisées. 38 nouveaux logements pourraient ainsi être créés.
- Le PLH de la CALi réserve, pour l'ensemble des territoires compris dans la Sphère Sud Libournais, une part de 10% de la mise sur le marché de logements à la reprise de vacance, en compatibilité avec le SCoT prévoyant « la remise sur le marché immobilier de logements vacants et/ou vétustes, avec un minimum de 3 % de la production totale ». Mais le nombre de logements vacants sur la commune d'Espiet est peu significatif et ne justifie pas une intégration dans la programmation du PLU.

Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U est ainsi réparti : 40 logements par densification au sein de la zone U (38 au sein de la zone UB et 2 au sein de la zone UA)<sup>3</sup>. Ceci est compatible avec le SCoT qui fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2030 : 50% au sein de l'espace urbain déjà constitué (au sein du périmètre aggloméré) et 50% maximum en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (les extensions urbaines) par consommation d'espaces agricoles et/ou naturels.

La marge de manœuvre laissée entre les besoins en logements et la production minimum traduite dans le PLU est pleinement cohérente : elle est relativement limitée afin d'assurer un développement urbain maîtrisé (et ne remet ainsi pas en cause l'objectif d'équilibre fixé par le SCoT imposant un minimum de 50% de la production de logement au sein de la zone urbaine existante) et permet la prise en compte de leviers d'actions différenciés et

<sup>3</sup> La vacance de logements ne représente pas un enjeu pour la commune (le taux actuel étant d'environ 5% du parc).



ajustés au regard des dynamiques endogènes et exogènes futures. Dans tous les cas, elle permet une réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers, vise à une optimisation des réseaux et des formes urbaines plus compactes.

Ce potentiel d’accueil permet de répondre aux besoins identifiés liés d’une part à la prise en compte du « point mort » (maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d’assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels), et à l’accueil de population nouvelle.

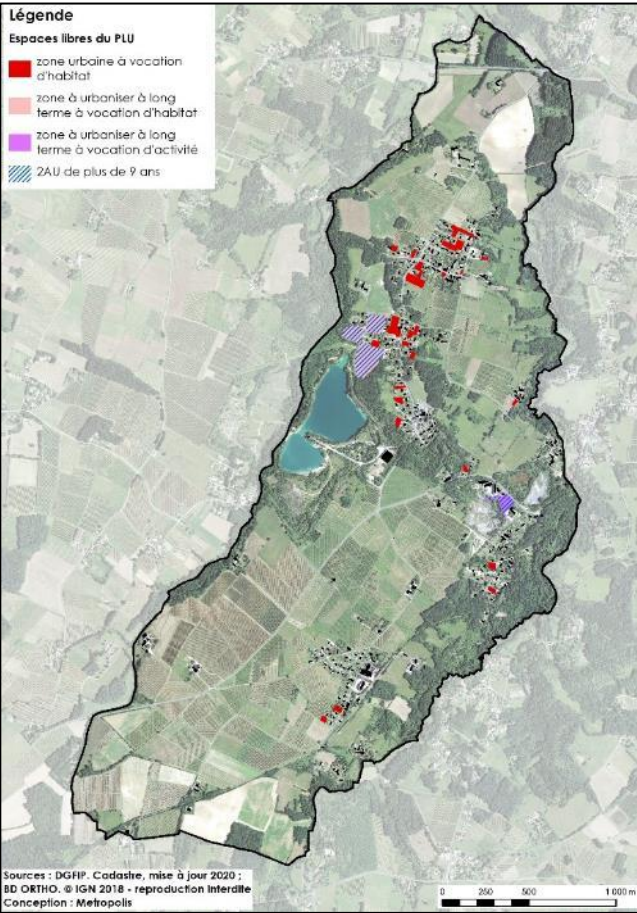
5.3. ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ D’ACCUEIL

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent l’évolution de la capacité d’accueil entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

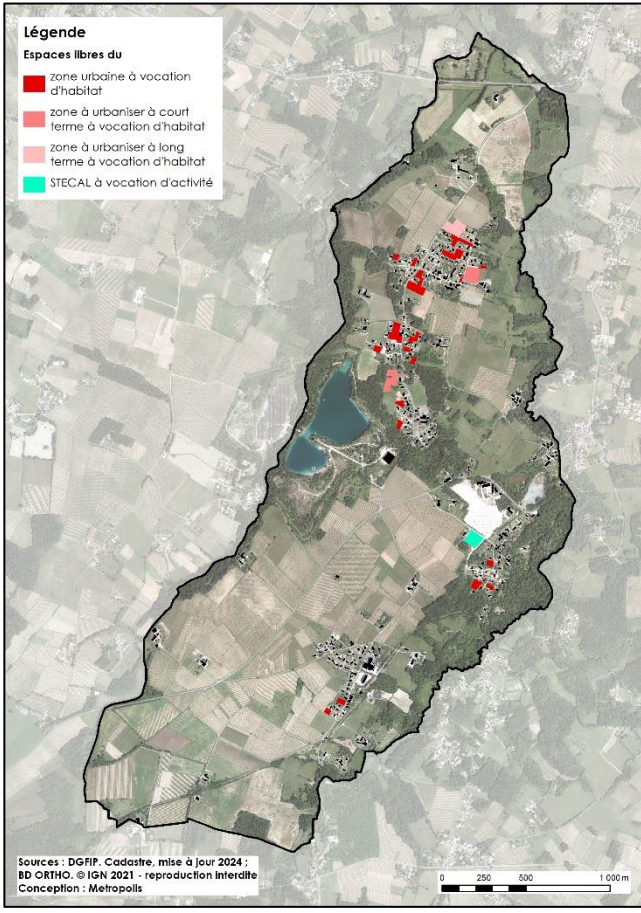
Évolution de la capacité d'accueil entre les PLU 2010 et 2024

PLU 2010	Superficie	PLU 2024	Superficie
U	4,25 ha	U	4,17 ha
Total des zones urbaines	4,25 ha	Total des zones urbaines	4,17 ha
1AU	0 ha	1AU	0,69 ha
2AU	4,92 ha	2AU	0,83 ha
Total des zones à urbaniser	4,92 ha	Total des zones à urbaniser	1,52 ha
Total des zones	9,17 ha	Total des zones	5,69 ha

Capacité d'accueil du PLU 2010 selon le type de zones



Capacité d'accueil du PLU 2024 selon le type de zones





L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2022) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2010). Cela s'explique notamment par l'emprise de la zone 2AU du PLU de 2010 n'existant plus dans le PLU révisé.

La « compensation » faite par la matérialisation d'une zone 1AU à court terme reste bien inférieure à la réserve foncière 2AU antérieurement positionnée dans le PLU de 2010.

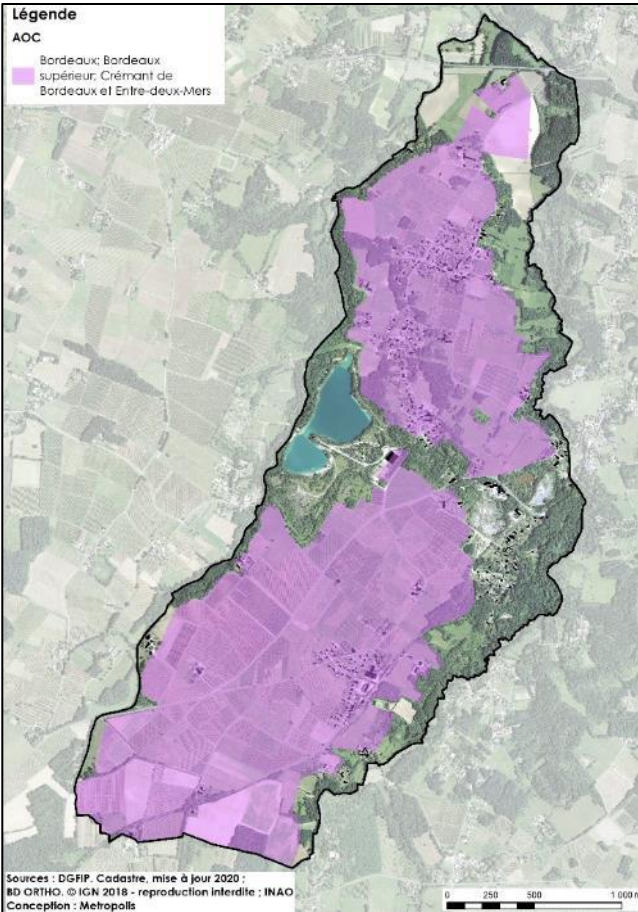
5.4. ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTÉES À DES PRODUCTIONS AOP

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, puis tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour le PLU révisé, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

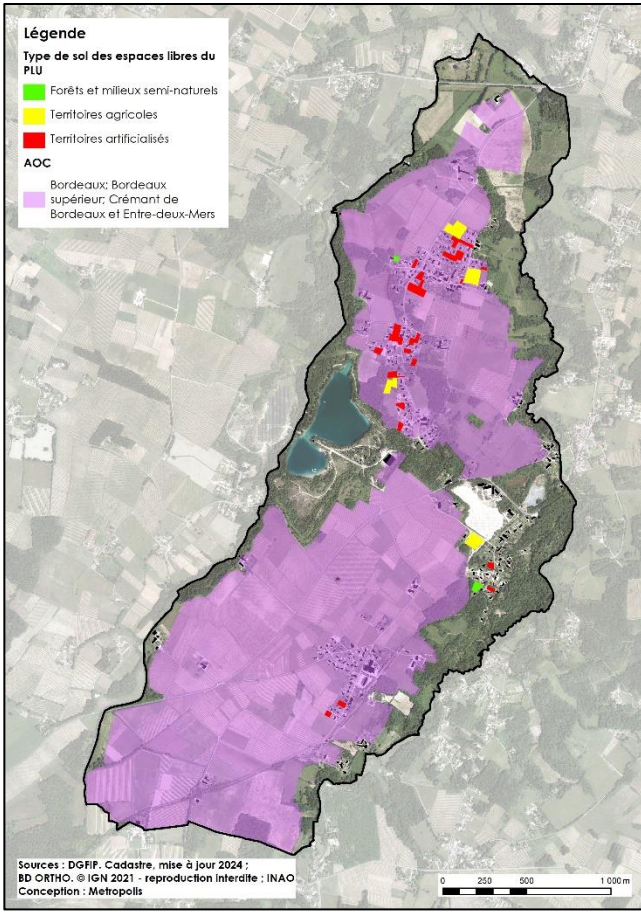
Surfaces affectées à des productions AOC et hors AOC

Type de zone	AOC (ha)	AOC artificialisée (ha)	Hors AOC (ha)	Total (ha)
U	0,63	3,06	0,49	4,17
N	-	-	0,65	0,65
1AU	0,46	0,23	-	0,69
2AU	0,83	-	-	0,83
Total	2,69	3,29	1,14	7,12

Emprise des AOC sur la commune d'Espiet

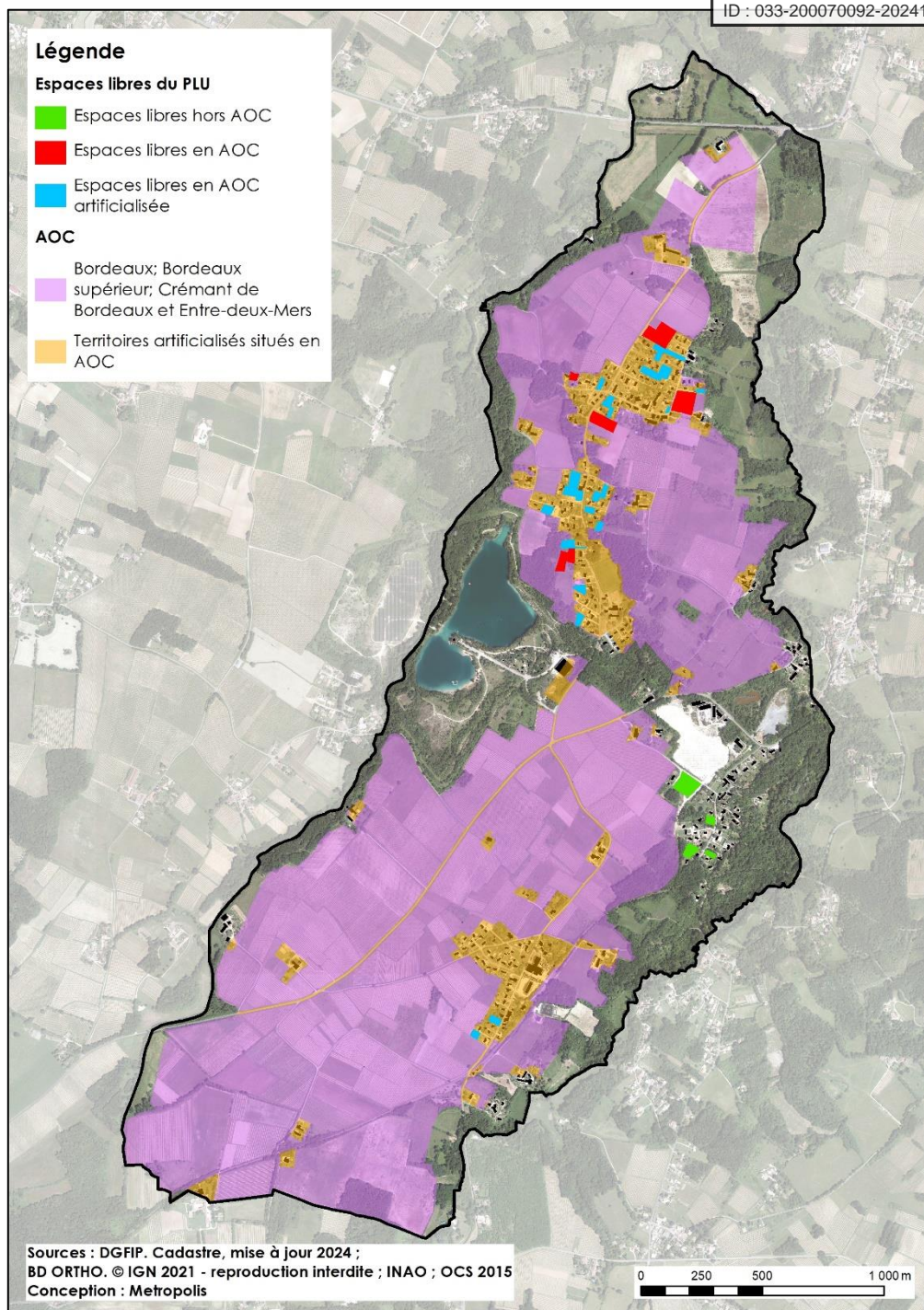


Emprise des AOC selon le type de sol d'espaces libres



Emprise des AOC selon les espaces libres et artificialisés sur la commune d'Espiet





Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC du PLU révisé ne porte pas atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune :

**Surfaces affectées à des productions AOC, respectant le seuil de 2%**

Type de zone	Consommation AOC		Consommation AOC (hors zone artificialisée)	
	Hectares (ha)	Pourcentage (%)	Hectares (ha)	Pourcentage (%)
U	3,69	0,8%	0,63	0,2%
1AU	0,69	0,2%	0,46	0,1%
2AU	0,83	0,2%	0,83	0,2%
<b>Total</b>	<b>5,21</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,92</b>	<b>0,5%</b>

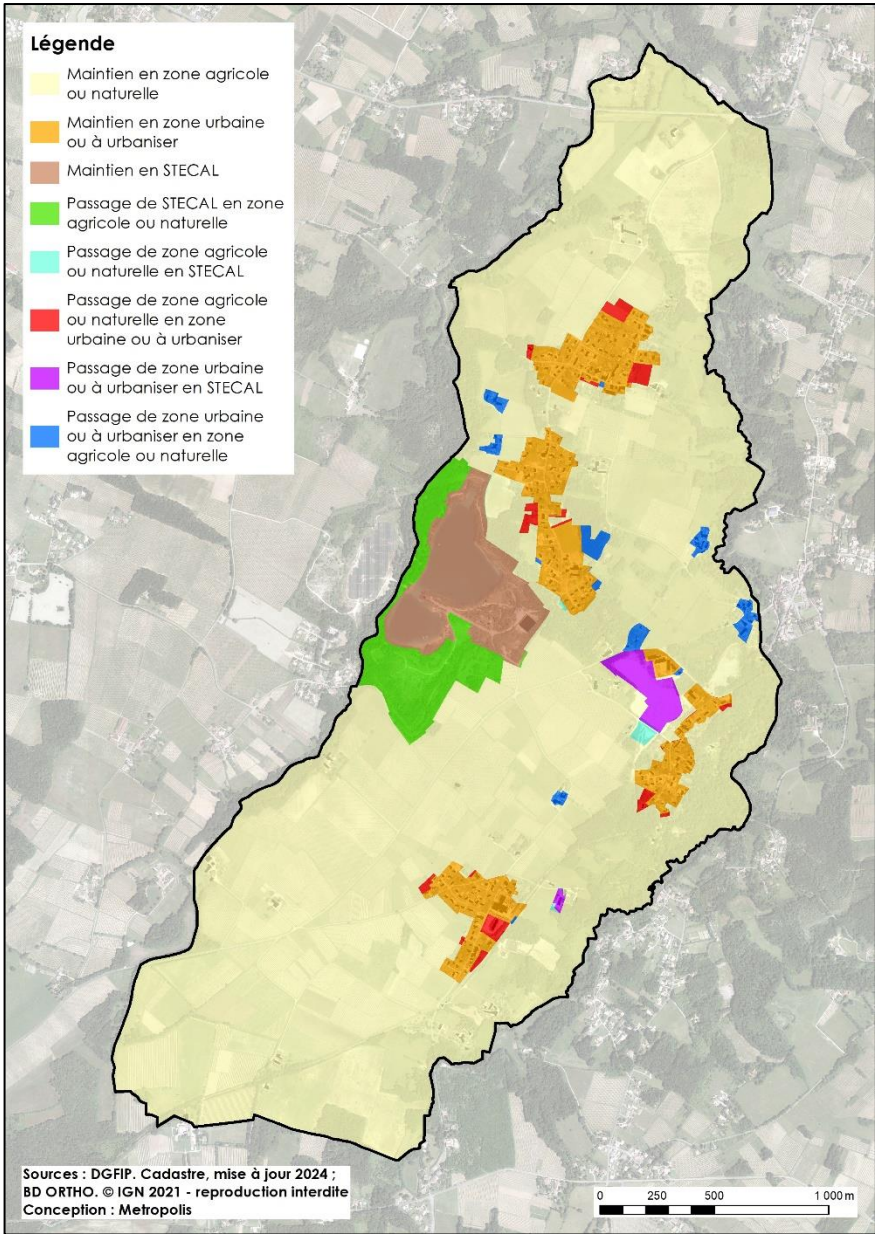


5.5. CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le tableau et les cartes ci-après présentent l’évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2010 et le PLU 2024

Évolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	564,64	83,17%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	44,37	6,54%
Maintien en STECAL	30,08	4,43%
Passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	22,64	3,34%
Passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	0,84	0,12%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	4,84	0,71%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL	5,84	0,86%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	5,67	0,84%
Total général	678,92	100,00%



Évolution des espaces naturels et agricoles entre le PLU 2010 et le PLU 2024

## 6. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPÉRIEURE

### 6.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

### 6.2. RÉCAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » À INTÉGRER

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, les dispositions applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales, et figurant dans le Code de l'Urbanisme en mai 2022, s'appliquent aux documents dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1er avril 2021.

La commune d'Espiet est comprise dans le périmètre d'application du SCOT du Grand Libournais.

La révision du PLU d'Espiet a été prescrite en 2018. Ce sont donc les dispositions précédentes du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent ici.

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme Le PLU doit être compatible avec...	
Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L. 141-1	<b>Le territoire d'Espiet est couvert par le SCOT du Grand Libournais, approuvé fin 2016. La révision du plan local d'urbanisme doit être compatible avec le SCOT.</b>
Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.
Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	<b>La commune d'Espiet est concernée par le PLH de la CA du Libournais.</b>
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	Le territoire d'Espiet n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.
Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme Le PLU doit prendre en compte...	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	Aucun PCAET n'a été élaboré sur la commune d'Espiet. Le PCAET de la CA du Libournais est en cours.
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non communiqué

### 6.3. ARTICULATION AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

Le SCOT du Grand Libournais a été approuvé en octobre 2016. La révision du PLU d'Espiet doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCOT.

Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE	
<b>1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<p>Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCOT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.</p> <p>A partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie une zone 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant et une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU.</p> <p>Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,35% de la surface communale contre 92,75% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.</p>
<b>1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAÎTRISÉE</b>	<p>Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle d'Espiet en tant que commune rurale au sein du Grand Libournais, par une projection ambitieuse mais justifiée au regard de l'attractivité communale d'une part, tout en maîtrisant territorialement la contribution d'Espiet à la croissance de population.</p> <p>Le PLU permet d'inscrire le développement d'Espiet tout en gérant les activités économiques artisanales existantes.</p> <p>Espiet respecte son rôle de commune rurale avec un objectif de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2034, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,60%. Le projet est cohérent avec les limites physiques et d'infrastructures de la commune.</p>
<b>1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE</b>	<p>Le PLU définit une vaste zone UE, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif au niveau du bourg administratif de la commune.</p> <p>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. C'est aussi pour cette raison que les secteurs 1AU à vocation de logements ont été priorisées à proximité immédiate.</p>
Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER	
<b>2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES</b>	<p>La commune d'Espiet n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. En revanche, une ZNIEFF de type 1 est recensée : la butte de Guimberteau et vallon du Peyrat. Celle-ci est située à l'Ouest de la commune et chevauche également les communes de Camiac-et-Saint-Denis et Saint-Quentin-de-Baron. Dans le projet de PLU, le périmètre de la ZNIEFF est intégralement couvert par un zonage de type Np, où toute nouvelle construction est interdite.</p> <p>La commune comporte des zones à dominante humide mises en évidence par EPIDOR, au niveau des ruisseaux de Camiac (à l'Ouest) et du Canaudonne (à l'Est). Celles-ci ont été retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. A ce titre, elles bénéficient principalement d'un zonage Np/Ap, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sols y sont également interdits.</p> <p>La révision du PLU d'Espiet a été l'occasion de décliner à l'échelle de la commune les continuités écologiques et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres.</p> <p>D'une manière complémentaire, le PLU d'Espiet a identifié des réservoirs de biodiversité dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la sous-trame</p>

	<p>des milieux ouverts et semi-ouverts. Ces secteurs, qui concernent notamment des milieux calcicoles, font l'objet d'un classement en zone Np et Ap.</p> <p>Les ripisylves et les haies (notamment sur le Sud du territoire pour ces dernières) ont fait l'objet d'un travail de préservation, qui se traduit notamment par une inscription au titre des EBC ou encore du L.151-19 et L.151-23 CU.</p> <p>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.</p> <p>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. Les poches boisées jouent ici le rôle de pas japonais dans la continuité écologique. 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> <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>Le PLU prend en compte les boisements qui s'intercalent dans la trame bâtie sur le secteur du bourg et contribue à leur préservation à long terme.</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...).</p>
<p><b>2.2 AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</b></p>	<p>Le PLU organise un développement urbain regroupé et qui préserve les respirations naturelles existantes, notamment entre les secteurs de Gombaudo et Ribeyreau.</p> <p>Les points de vue remarquables ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLU. Aucune zone à urbaniser ne vient contrarier leur intérêt. De plus, le PLU protège le patrimoine végétal (boisements dans les vallées, secteur calcicole de Canère, haies...) qui sont autant d'éléments singuliers et représentatifs du capital paysager d'Espiet.</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.</p> <p>Les abords de la RD936 s'inscrivent dans un contexte naturel et agricole qui sera préservé, grâce au PLU d'Espiet (zone Ap et Np notamment).</p> <p>Le PLU d'Espiet identifie des éléments du petit patrimoine, qui bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU.</p>
<p><b>2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES</b></p>	<p>Le PLU d'Espiet a été conçu avec un soin tout particulier accordé à la ressource en eau potable. Conscient de l'enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune d'Espiet fait le choix d'un développement urbain et donc démographique mesuré. Une collaboration a été établie avec le Syndicat d'Arveyres, permettant de disposer de toutes les informations permettant d'éclairer les choix et de les expliquer.</p> <p>L'impact démographique potentiel lié à la mise en œuvre du PLU a été étudié. La commune a choisi de limiter son horizon de développement par la mise en zone 2AU (réserve foncière) du site situé au Nord de la commune : son ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision du PLU. Celle-ci pose comme condition la ressource en eau potable.</p> <p>Précisons que le Syndicat d'Arveyres a détaillé le programme prévisionnel des travaux attendus pour œuvrer à la préservation de la ressource. De plus, le PLU encourage la</p>



	<p>récupération des eaux pluviales afin de destiner la ressource AEP à des usages plus nobles.</p> <p>La commune d'Espiet n'est pas reliée à une STEP. La gestion des ERU est donc réalisée par des dispositifs individuels, qui doivent répondre aux normes en vigueur. Le règlement du PLU contribue à la mise aux normes ou aux redimensionnement des installations autonomes non conformes.</p> <p>Le PLU permet la préservation des cours d'eau et de leurs abords, via un zonage Np notamment et des dispositions adoptées dans le règlement écrit.</p>
<p><b>2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES</b></p>	<p>Afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU d'Espiet limite l'étalement urbain et promeut la densification du tissu bâti existant. Les extensions de l'urbanisation sont au contact des zones bâties existantes, et modérées en termes de surface mobilisée. Les sites bénéficient de la proximité des accès au transport collectif, mais aussi de l'école d'Espiet.</p> <p>Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables et contribue à la production d'électricité d'origine solaire, via le futur parc photovoltaïque. Celui-ci utilise une ancienne carrière pour s'implanter.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU d'Espiet présente, dans la partie Etat Initial de l'Environnement, différentes sources de valorisation énergétique, notamment celles issues des sous-produits viticoles.</p> <p>Concernant la faune nocturne, et eu égard à sa proximité avec un ensemble boisé, l'OAP de la Gueynotte impose que tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, soit strictement interdite. De plus, l'OAP demande qu'une attention particulière soit apportée à l'éclairage public et privé (ex : modulation temporelle, choix de luminaires adaptés...).</p> <p>Dans le cadre de l'évaluation environnementale, une estimation des déchets potentiellement produits par la population à accueillir a été réalisée. Rappelons que la commune d'Espiet jouxte la commune de Saint-Léon, qui accueille d'importants équipements du SEMOCTOM.</p> <p>La révision du PLU d'Espiet ne permet aucun développement urbain notable le long de la RD936, concernée par l'arrêté préfectoral de Gironde portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p> <p>Le PLU d'Espiet prend en compte les éléments de connaissance des risques naturels existants, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM ou d'EPIDOR). Il veille à ne pas développer de nouvelles zones à urbaniser dans des secteurs vulnérables au regard des données existantes.</p> <p>Concernant le risque incendie/feux de forêt, le PLU d'Espiet s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie, et à leur proximité.</p> <p>Concernant les risques technologiques et industriels, le PLU ne poursuit pas le développement de Sérigeau, afin de tenir compte de la présence de la cave coopérative, identifiée au titre des ICPE.</p> <p>Sur les OAP, le PLU met en place des espaces de transition avec les espaces agricoles jouxtant les zones à urbaniser. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances.</p>
<p><b>Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE</b></p>	
<p><b>3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES</b></p>	<p>En zone UA, UB et 1AU, le PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'habitat, de commerce de détail et activités de service, d'équipements publics et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des zones UE dédiées</p>



<b>BESOINS</b>	<p>aux équipements publics au sein même du bourg.</p> <p>La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais souhaite toutefois amorcer une diversification de son parc de logements. Notamment pour assurer dans le temps la pérennité de l'équipement scolaire. Pour cette raison, en secteur 1AUa, il est préconisé la réalisation d'un minimum de 20% de logements locatifs dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Par ailleurs l'essentiel des capacités de réalisation de nouveaux logements sur la commune étant situé en zone UB sous forme de processus de densification, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir.</p> <p>Enfin, un secteur 1AUh a été positionné pour permettre l'accueil d'un projet d'hébergement pour un public spécifique : hébergement de personnes autistes mais autonome. Le PLU contribue donc à apporter des solutions d'habitat pour une diversité de population. Par ailleurs, cette zone ne pourra recevoir que ce type de projet.</p>
<b>3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE</b>	<p>L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2022) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2010). Cela s'explique notamment par l'emprise de la zone 2AU du PLU de 2010 n'existant plus dans le PLU révisé.</p> <p>La « compensation » faite par la matérialisation d'une zone 1AU à court terme reste bien inférieure à la réserve foncière 2AU antérieurement positionnée dans le PLU de 2010.</p> <p>La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de proposer un niveau de densification des secteurs AU en cohérence avec le niveau de densité existant dans les zones UA, qui correspondent aux espaces urbains ayant les formes urbaines les plus denses historiquement sur la commune.</p> <p>La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones UB en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi près de 70% du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres de la zone UB.</p>
<b>3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES</b>	<p>Afin de préserver un cadre architectural et urbain de qualité, le PLU identifie les éléments patrimoniaux visibles depuis l'espace public au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. De même, afin de préserver la trame verte urbaine, le PLU identifie les éléments valorisants au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT.</p> <p>Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.</p> <p>Le règlement de la zone 1AU ainsi que l'OAP favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs, etc. sont également réglementés.</p> <p>L'OAP de Gueynotte propose des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites. Par ailleurs, la matérialisation du secteur Npr permettra de garantir l'intégration d'espaces verts naturels au cœur même des espaces bâtis.</p>
<b>3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES</b>	<p>Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie non seulement à proximité des équipements publics de la commune, mais aussi à proximité de la RD238. En effet, cet axe principal de la commune est connecté au réseau de transport en commun.</p> <p>La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.</p> <p>Par ailleurs, la commune dispose du passage de la piste cyclable de Lapébie. Connectée à l'ancienne gare de la commune, il s'agit d'une belle opportunité d'avenir pour faire de la commune une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.</p> <p>La commune souhaite aussi que cette « porte d'entrée » puisse bénéficier au maximum d'habitants de la commune. Pour cette raison, un emplacement réservé est positionné entre l'ancienne gare et le bourg d'Espiet pour permettre à terme la mise en connexion sécurisée d'un cheminement doux.</p>

**Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI**

<b>4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE</b>	D'un point de vue économique, les enjeux sont plus limités sur la commune mais il s'agit toutefois de garantir que les activités artisanales existantes puissent être maintenues dans un cadre réglementaire maîtrisé et obligatoirement contraint au regard du PPRMT qui s'impose sur une grande partie de la commune.
<b>4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION</b>	L'ancien pôle gare de la commune, associé à la piste cyclable de Lapébie, constitue un point fort que la commune souhaite valoriser. Dans ce cadre, une zone spécifique a été positionnée pour permettre l'implantation de projets de restaurant et d'hébergements touristiques.  Par ailleurs, le lac d'Espiet, de propriété et de gestion privées, doit pérenniser son activité d'accueil sportif et de loisirs, ainsi que d'hébergements. À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme garantit la pérennité de ces vocations.

**6.4. ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)**

Les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 49 logements, une production en compatibilité avec les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population<sup>4</sup>. Pour rappel, les besoins de mise sur le marché de logements s'élèvent à 60 logements maximum au regard des perspectives démographiques<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Le PADD a identifié la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

<sup>5</sup> Donnée du PLH.