

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

Enquête publique
du 24 juin au 2 août 2024
relative à la
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Espiet

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



RAPPORT et AVIS
du
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

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

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

Enquête publique
du 24 juin au 2 août 2024

relative à la

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

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

RAPPORT d'ENQUÊTE

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

I - GENERALITES

1^o) Objet de l'enquête

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

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

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

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

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

2°) Cadre juridique

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

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

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

3°) Composition du dossier

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

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

- Pièce 0.0 : Bilan de la concertation (correspondant aux comptes-rendus et bilans des 3 réunions publiques organisées avec le bureau d'études)
- Pièce 1.0 : Rapport de présentation (en quatre tomes)
 - ♦ tome 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement
 - ♦ tome 2 : Justification des choix - Articulation du P.L.U. avec les documents de portée « supra »
 - ♦ tome 3 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation - Indicateurs de suivi du PLU
 - ♦ tome 4 : Résumé non technique
- Pièce 2.0 : Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- Pièce 3.0 : Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)
- Pièce 4.0 : Règlement - Document graphique (plan de zonage)
- Pièce 5.0 : Règlement

- Pièce 6.0 : Annexes

◆ Pièce 6.1 : Servitudes d'Utilité Publique

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

◆ ♦ Pièce 6.2 : Emplacements réservés

◆ ♦ Pièce 6.3 : Réseaux

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

◆ ♦ Pièce 6.4 : Risques et nuisances

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

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

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

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

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

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

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

II - ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1°) Désignation du Commissaire Enquêteur

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

2°) Organisation de l'enquête

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

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

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

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

Après étude du dossier,

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

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

3°) Information du public

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

- Affichage :

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

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

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

- Insertions presse :

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

1^{ère} parution :

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

2^{nde} parution :

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

Les attestations de parution fournies sont jointes en annexe 1.

- Site Internet :

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

- Information complémentaire :

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

4°) Déroulement de l'enquête.

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

- Consultation des dossiers et dépôt des observations :

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

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

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

- Les permanences :

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

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

Bilan des permanences :

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

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

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

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

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

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

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

- Climat de l'enquête :

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

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

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

5°) Clôture

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

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

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

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

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

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

7°) Remise du rapport

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

III - PRESENTATION DU PROJET

1°) Espiet et son P.L.U.

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

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

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

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

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

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

2°) Présentation du projet de révision

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

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

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

1. Structurer le développement urbain
 - a. Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous
 - b. Étoffer le centre Bourg et Gombaut
 - c. Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau
 - d. Tendre vers une gestion économe de l'espace
2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs
 - a. L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune
 - b. Favoriser le maintien de l'activité artisanale
 - c. Des équipements à valoriser
3. Valoriser le cadre de vie.
 - a. Valoriser les paysages et les espaces naturels
 - b. Gérer le site de production d'énergie renouvelable
 - c. Des risques et nuisances aux effets limitants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLU 2010			PLU 2022		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
			UA	6,18	0,91
UB	9,29	1,37	UB	32,67	4,81
UE	4,57	0,67	UE	3,90	0,57
UC	32,63	4,81	UY	2,00	0,30
UX	3,82	0,56	UX	2,05	0,30
Total des zones urbaines	50,31	7,41	Total des zones urbaines	46,80	6,89
AUc	6,36	0,94	1AUa1	0,51	0,07
1AUS	5,57	0,82	1AUa2	0,65	0,10
2AUX	0,79	0,12	1AUh	0,81	0,12
AUs	4,31	0,63			
2AU	4,31	0,63	2AU	0,85	0,12
Total des zones à urbaniser	10,67	1,57	Total des zones à urbaniser	2,82	0,41
A	349,63	51,50	A	321,12	47,30
			Ap	63,68	9,38
N	215,59	31,76	N	43,27	6,37
			Ne	0,08	0,01
NI	52,72	7,77	NI	30,12	4,44
			Np	163,83	24,13
			Npr	0,71	0,10
			Npv	5,51	0,81
			Nx	0,99	0,15
Total des zones agricoles et naturelles	617,95	91,02	Total des zones agricoles et naturelles	629,3	92,69
Total des zones	678,93	100	Total des zones	678,93	100

Extrait du rapport de présentation du dossier

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

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

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

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

Tableau de synthèse des avis des personnes publiques et organismes associés

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

IV - EXAMENS DES OBSERVATIONS

1°) Bilan des contributions

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

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

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

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

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

2°) Synthèse des contributions du public

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

1. Les demandes d'extension des zones urbaines

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

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

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

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

2. Les contributions relatives aux zones à urbaniser

• Zone 1AU secteur de la Gueynotte :

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

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

Deux propositions d'aménagement ont été formulées :

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

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

Réponse de la collectivité :

Extraits :

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

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

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

• Zone 2AU de Gombaudo

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

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

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

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

- **Demandes de classement en zone 1 AU**

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

3. Les contributions relatives aux zones d'activités

Les trois contributions relatives aux zones UX concernent :

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

4. Des demandes concernant la création d'hébergements touristiques

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

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

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

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

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

Réponse de la collectivité :

Voir les réponses apportées dans le tableau des contributions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

6. Autres demandes particulières

Il s'agit des demandes suivantes :

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

Réponse de la collectivité :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

Réponse de la collectivité :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

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

Réponse de la collectivité :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

Réponse de la collectivité :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

Il recommande d'adapter le règlement de l'ensemble des zones à vocation d'habitat afin de permettre la réalisation de ces équipements, tout en prenant en considération la présence de périmètres de protection aux abords des monuments historiques.

Il signale également une difficulté d'interprétation des dispositions relatives aux toitures, concernant notamment la pente des toits (articles 2.31 et 2.32) et leur couverture (contradiction entre les articles 2.31 et 2.35 ?). Des éclaircissements devront être apportés quand aux attendus exact en la matière, et ce pour l'ensemble des zones

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

Réponse de la collectivité :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

3°) Questions du Commissaire enquêteur

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

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

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

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

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

développement et donc sa détection dépendent vraisemblablement du mode de gestion des parcelles.

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

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

2. Concernant les zones de carrières :

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

Question :

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

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Aucune précision n'a été apportée à ce sujet.

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


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

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

Fait à Bassens, le 16 septembre 2024.

Le Commissaire Enquêteur,

Carole ANCLA



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

Enquête publique
du 24 juin au 2 août 2024

relative à la

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

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

CONSIDERATIONS GENERALES et
AVIS

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

L'objectif de cette révision est :

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

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

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

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

I - APPRECIATION GENERALE

1°) Sur le déroulement de l'enquête

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

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

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

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

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

2°) Sur le dossier d'enquête

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

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

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

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

II - ANALYSE DES OBSERVATIONS

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

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

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

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

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans la mesure où :

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

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

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

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

Assorti des recommandations suivantes :

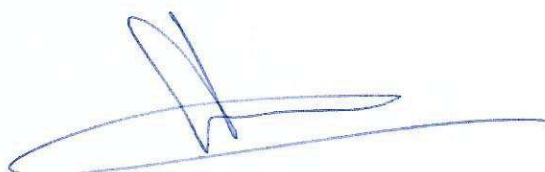
- Intégrer la modification du PPRMT approuvée par arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 tant au niveau des annexes que dans le rapport de présentation.
- Prendre en compte la déviation de la canalisation de transport de gaz DN 300 Gornac-Baron (arrêté préfectoral du 8 octobre 2018) et identifier la servitude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

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

Fait à Bassens, le 16 septembre 2024.

Le Commissaire Enquêteur,

Carole ANCLA



LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 :

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

Annexe n°2 :

- Procès-verbal de synthèse des observations du public

Annexe n°3 :

- Réponse de la collectivité au procès verbal des observations