

COMPATIBILITE SCoT / PLU
commune de ESPIET

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

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

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

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

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

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

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

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

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

1.3-Répartir les équipements et les services

Le PLU définit une vaste zone UE à vocation d'équipements publics au niveau du bourg administratif de la commune. Il s'agit de renforcer la capacité à recevoir des équipements publics sur cette partie de la commune qui manque de lisibilité quant à son rôle de centralité à l'échelle communale.

La commune est desservie par le réseau ADSL. La commune d'Espiet a bénéficié du déploiement du réseau fibre par le plan Haut Méga, porté par le Département de la Gironde, les Communautés de Communes et d'Agglomération et le syndicat mixte Gironde Numérique. Au 3e trimestre 2021, 81% des locaux sont éligibles au réseau FttH, et 86% des locaux bénéficient d'un réseau très haut débit (supérieur à 8 Mb/s).

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

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

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

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

Concernant les cours d'eau (qui encadrent physiquement la commune), ils bénéficient d'un zonage Np. En outre, un recul de constructibilité de 20 m minimum depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit.

Concernant les corridors écologiques, ils sont couverts par un zonage Np, Ap ou N. Notons que le corridor écologique boisé reliant les vallées du ruisseau de Camiac et du Canaudonne a la particularité d'évoluer dans un contexte urbain. Le PLU d'Espiet propose un zonage qui permet la gestion des habitations existantes, tout en sécurisant le contexte boisé dans lequel évolue ces quelques habitations.

Le secteur du Lac d'Espiet fait l'objet de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité pour un projet situé sur l'agglomération bordelaise (données mises à disposition par le CEREMA). Les secteurs concernés bénéficient d'une prescription au titre de l'article L.151-23 CU.

Dans les zones AU, l'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti. De plus, les OAP accorde une place accrue à un végétal plus qualitatif (plantation de haies, recours à des espèces d'intérêt sur le plan écologique ou encore de la santé humaine...). L'OAP sur le secteur de Gueynotte, concernée par des enjeux environnementaux, a intégré des mesures d'évitement.

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

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

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

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

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

Les fonds de vallées bénéficient d'un classement en zone Np, doublé de la mobilisation d'outils de type EBC ou encore L.151-23 CU qui confortent leur rôle dans le paysage. Les abords de la RD 936 s'inscrivent dans un contexte naturel et agricole qui sera préservé, grâce au PLU (zone Ap et Np notamment).

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

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

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

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

L'approche quantitative :

La commune d'Espiet est alimentée en eau potable grâce à plusieurs forages qui captent des eaux brutes dans les nappes profondes de Gironde. Celles-ci correspondent aux nappes de l'Eocène, et permettent de répondre à une partie des besoins en eau potable à l'échelle de la Gironde (et au-delà). Etant de très bonne qualité (entre autres), elles sont particulièrement sollicitées.

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres, qui assure la distribution sur l'eau potable sur la commune d'Espiet, dispose d'une autorisation totale de prélèvement des eaux brutes de 1 920 000 m³/an. Or, depuis 2016, les volumes prélevés à l'échelle du Syndicat sont supérieurs à ce volume autorisé. La ressource en eau potable est donc un facteur limitant pour envisager le développement des territoires concernés.

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

Les documents d'urbanisme locaux devront justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. A ce titre, ils devront estimer l'impact de l'évolution démographique sur la ressource en eau, sur la base d'hypothèses, ceci afin de permettre un suivi dans le temps des prélèvements. Cette justification tiendra compte des développements limitrophes.

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

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

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

L'approche qualitative :

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

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

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

2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

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

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

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

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

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

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

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

2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lieu-dit « Au Petit Moulin » :

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

Extrait OCS Régional (forêts et milieux naturels)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



Extrait zonage PLU = zone UB



Lieu-dit « Serigeau Nord » :

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

Extrait OCS Régional (territoires agricoles)



Extrait Geoportail = surface artificialisée projetée



Extrait zonage PLU = zone UB



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

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

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

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

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

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

La commune compte plusieurs aires de stationnement, notamment aux abords des principaux équipements : mairie, équipements sportifs, église... L'école est en contact direct avec un vaste parking de plus de 30 places, ce qui est très confortable et sécurisé pour la dépose des enfants. Ces stationnements paraissent être suffisants.

Plusieurs aires de covoiturage se trouvent proches de la commune tout en étant dans un rayon assez éloigné, notamment celle de Salleboeuf, à mi-chemin entre Bordeaux et Espiet, ou celle de Vayres, en bordure de la N89, toutes deux à environ 15 minutes de Espiet.

La piste cyclable Lapébie traverse la partie sud-est de la commune. Elle va de Sauveterre de-Guyenne à Bordeaux. Il s'agit plutôt d'un axe de promenade que réellement un axe de déplacement quotidien, mais elle peut être utilisée sur de petites portions.

Il n'y a pas de piste cyclable aménagée sur le reste de la commune mais il existe des chemins de randonnées identifiés. **Il pourrait être intéressant de faire le lien entre la voie Lapébie et les principaux hameaux de la commune, et notamment avec le lac d'Espiet.**

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

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

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

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur la commune d'Espiet. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, le projet de PLU prévoit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

Conclusion :

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

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