

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

n°MRAe 2024ANA30

Dossier PP-2024-15432

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

## Préambule

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

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

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

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

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

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

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

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

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

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

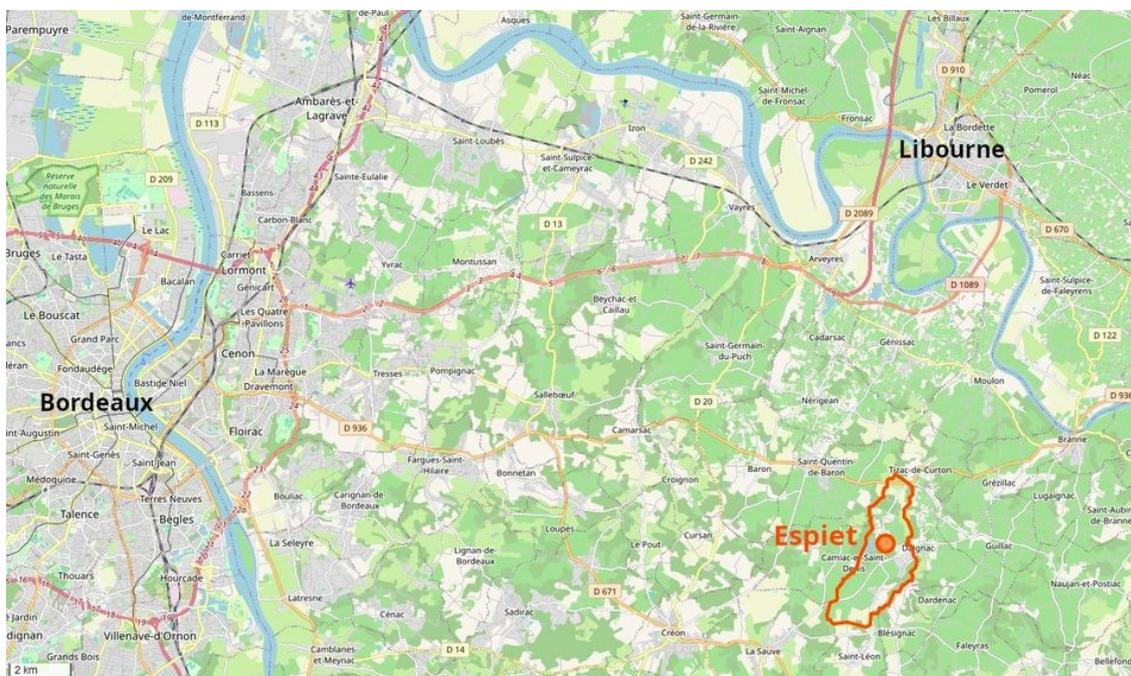


Figure 1: Localisation de la commune d'Espiet (Source : OpenStreetMap)

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

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

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

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

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

## B. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

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

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

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

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

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

## C. Principaux enjeux

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

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

## D. Description du projet communal

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

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

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2021\\_11415\\_r\\_plu\\_espier\\_33\\_vmee2\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2021_11415_r_plu_espier_33_vmee2_signe.pdf)

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

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

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

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

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

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

### **A. Remarques générales**

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

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

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

### **B. Qualité de l'évaluation environnementale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'agence régionale de santé précise que l'arrêté du 26 décembre 2022 révisé l'autorisation globale de prélèvement des ouvrages du SIAEPA de la région d'Arveyres, en portant à 2 060 000 m<sup>3</sup> le total des volumes annuels autorisés. En l'état actuel, le SIAEPA de la région d'Arveyres ne peut assurer la couverture des besoins en eau destinée à la consommation humaine de l'ensemble des communes adhérentes à ce syndicat, dont Espiet, sans dépasser les volumes de prélèvements autorisés.

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

## 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### 4. Le suivi du PLU

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

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

#### A. Consommation d'espace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Rapport de présentation, tome 1, p.60

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

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

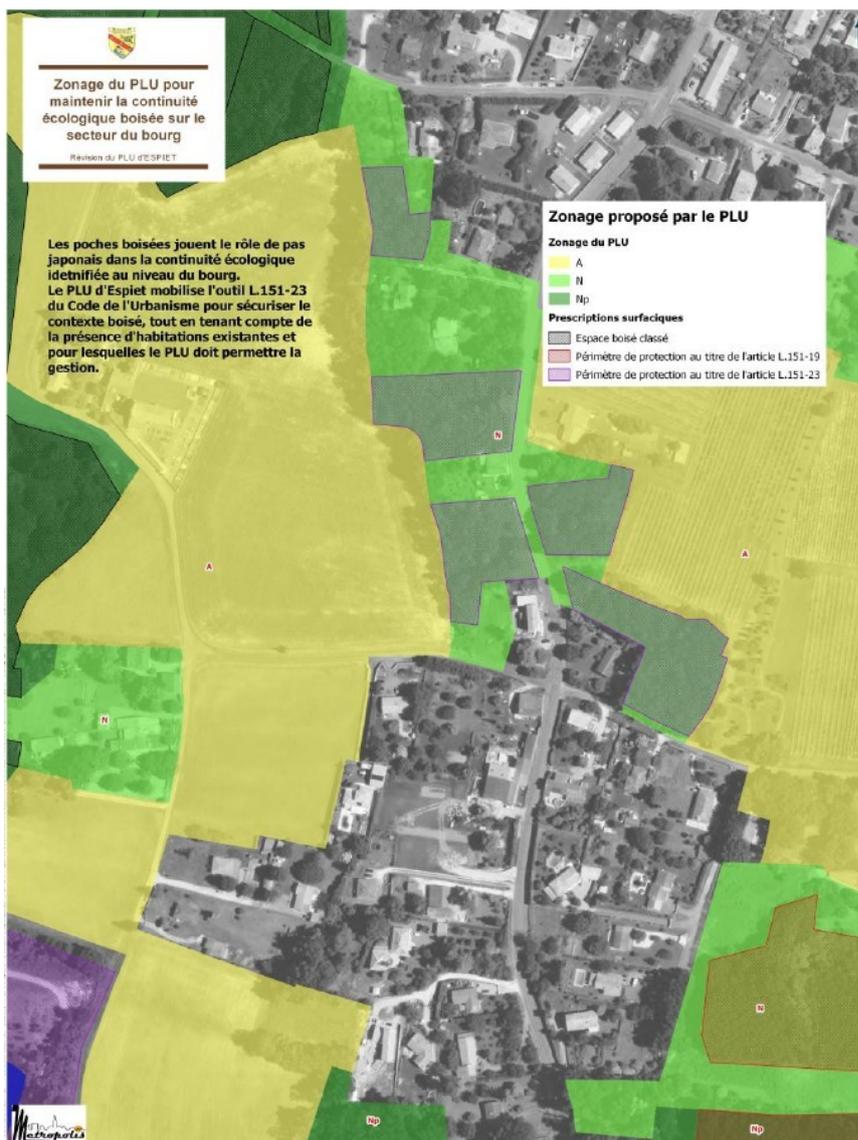


Figure 3: Préservation des continuités boisées sur le secteur de Ribeyreau  
(source : rapport de présentation - tome 3, p.27)

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

### 1. Assainissement des eaux usées

La commune d'Espiet dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et d'un zonage d'assainissement référencant les types de filières à envisager. Afin d'améliorer le taux de conformité des dispositifs d'assainissement autonomes existants, le règlement du PLU introduit une disposition qui prévoit que « *pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée* ».

### 2. Eau potable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Rapport de présentation, tome 3, p.35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Bordeaux, le 7 mai 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

A stylized signature in black ink, slanted upwards to the right, reading "Signé".

Jérôme Wabinski