

**P.L.U.  
Plan Local d'Urbanisme**

**LUGON  
et L'ÎLE DU CARNEY**

**2**

**P.A.D.D.  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique**

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
07/06/2021	06/06/2023			
				

# PREALABLE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D. est traité à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

## **Article L151-5**

*Version en vigueur depuis le 25 août 2021*

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durable fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

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

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

**Le PADD s'inscrit dans la durée du PLU dans un processus de réflexion itératif et transversal pour traduire un projet de territoire, dans son contexte**

## CONTEXTE

Par délibération en date du **7 juin 2021**, le Conseil municipal de la commune de **LUGON et l'ILE DU CARNEY** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 9 juillet 2009 et modifié en 2010, 2011, 2012 et 2016.

La commune de LUGON et l'ILE DU CARNEY représente un territoire de **1094ha**, appartient à la **Communauté de Communes du Fronsadais** et se trouve dans le périmètre du **SCOT du Grand Libournais**.

La commune est située dans le canton de Libourne, bénéficie d'une situation attractive grâce à sa proximité avec la RD670 reliant Saint-André-de-Cubzac à Libourne.

La population officielle au premier janvier 2019 est de **1346 habitants** .

**Elle est estimée à 1369 habitants en 2020.**

Le territoire communal est fortement marqué par la présence de la vallée de la Dordogne, et par l'impact de la zone inondable.

La commune s'identifie comme une commune rurale à prédominance viticole. Le terroir des vignobles AOC « Bordeaux, Bordeaux supérieur et Crémant de Bordeaux » couvre une grande partie du territoire, bénéficiant de protections fortes.

# GRANDES ORIENTATIONS

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** arrête les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques*

## La commune définit 7 grands objectifs principaux :

- 1- DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT
- 2- PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
- 3- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS
- 4- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
- 5- LOISIRS, EQUIPEMENTS SPORTIFS, EQUIPEMENTS PUBLICS
- 6- EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES et DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- 7- ENVIRONNEMENT

# ORIENTATION 1 *DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE et HABITAT*

## OBJECTIF 1 - REGULER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Entre 2008 et 2018, LUGON ET l'ILE DU CARNEY a gagné 230 habitants soit 23 habitants supplémentaires chaque année.

Le taux de croissance sur la période 2008/2018 s'établit à 2,12%, ce qui la place très au-dessus de la moyenne communautaire.

La population est passée de 1178 habitants en 2013 (source insee) à 1314 habitants en 2018 (source insee). Le dernier recensement indique une population au 01/01/2019 de 1346 habitants soit un gain de 32 habitants, actant ainsi le développement important de cette commune.

Avec une réalisation moyenne de 13 logements par an sur les dix dernières années, la production de logements s'avère très irrégulière, passant dans cette décennie de 17logts/an en début de période à 6logts/an depuis 2019. De plus certaines années peuvent être très peu productives (1 logement réalisé en 2017) d'autres à l'inverse apporter de nombreux logements en peu de temps (20 logements en 2018).

**Le SCOT du Grand Libournais (approuvé le 06 octobre 2016)** décline plusieurs bassins de proximité. LUGON ET l'ILE DU CARNEY est définie comme une commune située hors centralité du Grand Libourne.

Le taux de croissance annuel moyen (sur la temporalité du SCOT de 20 ans) est fixé à 0.92%.

Selon cette projection sur la période du SCOT (2016/2036) la population devrait atteindre de l'ordre de 1504 habitants.

Ramené à la période du PLU cette estimation est de l'ordre de **1476 habitants à 2033**.

La population officielle de la commune au premier janvier 2019 est de 1346 habitants.

Elle est estimée à 1369 habitants en 2020.

Pour se situer dans les attendus du SCOT **une augmentation de population d'une centaine d'habitants est à envisager à échelle du PLU.**

Sur la période 2008/2018 la production de 14 logements par an s'est accompagnée d'une augmentation de population de 230 habitants soit un logement induit 1.65habitants.

Sur la dernière décennie la commune a augmenté en moyenne de 30 habitants par an en parallèle d'une production moyenne de 13 logts. Soit un logement implique une augmentation de 2,30habitants.

Sur une estimation médiane d'un logement qui induirait 2 habitants supplémentaires, **la production devrait ambitionner une cinquantaine de logements sur le PLU** (hors rétention foncière).

Cette évolution plus modérée répond aux attentes de la collectivité qui souhaite à la fois réguler la création de logements et parallèlement atténuer la croissance démographique, permettant ainsi une meilleure gestion notamment des équipements (école en particulier).

## OBJECTIF 2 - UN DEVELOPEMENT DIVERSIFIE

### Un développement qui tient compte de différentes formes de mixités

**Au plan humain :** il s'agit de favoriser la diversité de l'offre de logements, favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants, (terrains plus petits, habitats groupés), favoriser le développement des logements de petite taille, assurer une mixité générationnelle, permettre la décohabitation des jeunes, permettre le maintien sur place des familles monoparentales ainsi que des séniors. Le développement du logement social n'est pas une cible identifiée pour la commune, toutefois, l'accès au logement pour les plus modestes devra être favorisé.

**Au plan urbain :** le centre bourg est actuellement traversé par une route départementale RD670 qui ne favorise pas l'unité du lieu.

La mairie, l'église, l'école, les équipements de sports sont regroupés en retrait de cet axe majeur.

De nombreuses constructions se sont développées durant ces dernières années notamment au travers de divisions parcellaires impliquant une évolution urbaine mal maîtrisée.

Il s'agit de recomposer le centre bourg et de le conforter sur le plan des équipements, de créer du lien entre les quartiers situés de part et d'autre de la départementale en favorisant les liaisons douces, en favorisant l'implantation stratégique de commerces et services.

Les quartiers à enjeux au plan des risques (inondations, carrières) ne sont pas des espaces de développement.

## **ORIENTATION 2 PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

### **OBJECTIF 1 - MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE**

Le PPRI de la Vallée de la Dordogne a été approuvé le 09/05/2005 et couvre une grande partie du territoire.

L'urbanisme sur la commune de LUGON ET l'ILE DU CARNEY a été gérée au travers d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juillet 2009.

Le développement de l'urbanisation sur la commune de LUGON ET l'ILE DU CARNEY a été réalisée en grande partie dans le tissu urbain existant. Soit par l'urbanisation de grands terrains qui sont venus conforter le centre bourg soit par des divisions parcellaires du tissu existant.

L'évolution du territoire va tenir compte de la qualité de l'environnement, de la qualité des paysages qui confèrent le caractère rural de la commune, des risques, en particulier ceux liés aux cavités souterraines, de la volonté de maintenir les secteurs d'équipements dans une centralité aujourd'hui bien identifiée.

Les espaces naturels importants en lien avec le cadre de vie du bourg et des quartiers sont des éléments structurants et identitaires à préserver.

Les propriétés bâties dans le bourg et les quartiers qui relèvent d'une forte identité à caractère naturel seront préservées.

Les cibles de développements vont viser l'utilisation de dents creuses dans le tissu urbain, mais vont également participer de renforcer la qualité urbaine des entrées de ville, les franges, les liaisons entre les quartiers au travers d'opérations ciblées et accompagnées.

La consommation foncière du PLU entre 2012 et 2021 s'est réalisée sur à un peu plus de 50% des disponibilités foncières, soit une rétention foncière d'environ 50%.

La consommation au titre des espaces Naturels Agricoles et Forestiers représente sur cette période environ 6ha75.

**L'effort de modération de la consommation de l'espace a pour objectif de réduire de 50% la consommation des espaces NAF (Naturel Agricole Forestier)**

Le SCOT approuvé en 2016, indique des attentes sur les communes « *autres* » que celles identifiées comme des centralités, de l'ordre de 12logts/ha dans le périmètre aggloméré et 10logts/ha en extension de l'urbanisation.

La commune entend assurer une compatibilité à échelle de la temporalité du SCOT de la densité attendue et compte tenu de ce qui s'est déjà réalisé **de l'ordre de 12logts/ha en moyenne**.

*La densité constatée sur le territoire de la commune sur les dix dernières années est d'environ 15logts/ha. Cette densité est bien supérieure à celle attendue par le SCOT.*

**Le projet de PLU affiche un objectif de modération de consommation des espaces par différents leviers :**

- le développement dans et aux abords immédiats des enveloppes urbaines
- le développement principalement dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement avec une configuration respectueuse du paysage bâti environnant.
- le recours à une urbanisation différenciée selon les secteurs de la commune au regard des enjeux en présence (risques, paysage, biodiversité, pluvial...)
- une ou des zones stratégiques seront proposées, permettant de cibler de façon cohérente les espaces à développer, en lien avec des thèmes importants portés par la collectivité, comme la mixité sociale, les liens intergénérationnels,

## **OBJECTIF 2 – ACCOMPAGNER L'HABITAT DISPERSÉ**

**Accompagner l'habitat existant dispersé à l'extérieur du bourg** pour préserver à la fois les espaces agricoles et naturels, en évitement des espaces sensibles au plan environnemental de manière également à conforter le bourg dans son rôle de centralité autour de ses équipements.

**Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti intéressant** si besoin en envisageant leur changement de destination.

## **OBJECTIF 3 PRIORISER LE CENTRE BOURG EN LIEN AVEC LES EQUIPEMENTS EXISTANTS**

**Affirmer des limites claires à l'urbanisation en confirmant le bourg** autour des équipements en lien avec les constructions et quartiers qui se sont bâtis ces dernières décennies. En créant les conditions d'un développement interne au bourg en lien étroit avec le tissu existant tant au plan urbain que paysager. Le développement des équipements d'intérêt général en lien avec l'école par exemple, les liaisons douces, la gestion des eaux pluviales seront pris en compte en tant qu'éléments de cadrage et de développement d'une vie communale attrayante et respectueuse de l'environnement et du caractère paysager du bourg.

Ainsi, le développement du bourg sur la partie Nord de la route départementale sera prioritaire à celle de la partie Sud dont les difficultés en termes de réseaux ne doivent pas être aggravées.

Le quartier Sud de la RD pourra continuer à se développer dans son enveloppe urbaine pour des raisons de sécurité et de recentrage sur le centre administratif (Mairie Eglise Ecole).

## **OBJECTIF 4 CONFIRMER LES ESPACES NATURELS DANS LE BOURG**

**Le bourg dispose de grands espaces naturels dans le bourg en lien avec les équipements.** Il s'agit de confirmer l'évolution du centre bourg avec le maintien de ces espaces patrimoniaux importants, afin de permettre à la population de disposer d'espaces paysagers, au plus proche des équipements. Ils seront confirmés voire développer.

## **ORIENTATION 3** *TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS*

### **OBJECTIF 1 LES TRANSPORT COLLECTIF**

**Favoriser un réseau de transports collectifs** pour permettre à la commune d'accueillir des familles aux revenus modestes (cohérence avec les réseaux de transports). Cet aspect relevant d'un projet de développement à échelle supra communale auquel la commune souhaite participer en lien avec la compétence mobilités du département.

### **OBJECTIF 2 LA CIRCULATION DOUCE**

**Favoriser et développer la circulation douce** en lien avec le réseau des chemins ruraux, en particulier en lien avec les équipements scolaires et de sports et loisirs. Le caractère rural de la commune et ses cheminements sont des éléments favorables à ce type de déplacement qui permet de maintenir et de valoriser le patrimoine paysager, de conserver des rues à échelle du bourg, éléments importants du cadre de vie. Le bourg dispose d'un maillage intéressant, à densifier dans le cadre de son développement et de la découverte du territoire par des sentiers existants ou créés, à remettre en valeur, à exploiter. La réflexion sur les espaces publics et les cheminements doux sera conduite en ce sens.

Les liens entre les deux rives de la RD sera à favoriser dans la mesure d'un possible aménagement routier plus adapté aux traversées des usagers.

## **ORIENTATION 4** *DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES*

### **OBJECTIF 1 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

**Favoriser le renforcement des réseaux de communication numérique** qui, bien que dépassant nos propres compétences (et échelles de territoire) est un facteur de développement et de vie incontournable, permettant par exemple de maintenir ou créer une activité économique sur nos territoires

### **OBJECTIF 2 INTERNET**

**Maintenir et conforter l'internet et un accès Wi-Fi** à la population sur des sites publics pour en permettre l'accès au plus grand nombre

## **ORIENTATION 5: LOISIRS, EQUIPEMENTS SPORTIFS, EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **OBJECTIF 1 – LE SPORT**

**Les équipements sportifs** seront confortés dans leur situation en cœur de bourg afin de répondre à la demande des habitants en maintenant le regroupant de ces infrastructures dans la mesure du possible et en favorisant la mutualisation de ceux existants sur d'autres communes de l'intercommunalité.

## **ORIENTATION 6 EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES et DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **OBJECTIF 1 – LES COMMERCES**

**Favoriser l'installation de commerces et services au centre bourg et le long de la route départementale** sur le tronçon qui relie le bourg au quartier plus au Sud et plus particulièrement sur l'entrée Est (actuelle pharmacie) dont les espaces tant dans leurs situations que leurs emprises méritent ce type de réflexion

### **OBJECTIF 2 – LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES**

**Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières**, encourager le développement rural (activités agricole, sylvicole et viticole), qui participe autant à l'économie du territoire qu'à son équilibre environnemental et la mise en valeur de ses paysages

### **OBJECTIF 3 – LE TOURISME**

**Pouvoir développer une activité de tourisme vert ou œnotourisme**, cette activité pouvant s'appuyer sur des infrastructures de type hébergement en milieu rural, gîtes, maisons d'hôtes, accueil de séminaires, etc.....

## ORIENTATION 7 *ENVIRONNEMENT*

### OBJECTIF 1 – LA BIODIVERSITE

La collectivité souhaite assurer les conditions de maintien, voire de rétablissement de la biodiversité et plus globalement des continuités écologiques (trame verte et bleue), richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune, via les actions suivantes :

- **Préserver de l'urbanisation, par un zonage adapté, les réservoirs de biodiversité**, constitués notamment des sites Natura 2000 de la Dordogne et des carrières souterraines de Villegouge et des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La partie sud du bourg et le quartier de Morisset / Bessède, inclus dans le périmètre du site Natura 2000 des carrières souterraines, pourra faire l'objet d'un développement urbain mesuré sous réserve de ne pas porter atteinte aux enjeux liés aux chauves-souris ;
- **Identifier, protéger et restaurer les corridors écologiques** notamment les éléments fixes du paysages (haies, boisements alluviaux, ripisylves) ;
- **Favoriser la préservation du réseau hydrographique** (La Dordogne, Estey de la Vergne, La Renaudière et son affluent le Courant du Cas de Compte, le Ruisseau de Frayche) et la ripisylve associée ; en mettant notamment en place des zones de recul ;
- **Préserver les zones humides du développement urbain**, en s'appuyant sur les données acquises dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale et de l'étude menée par le syndicat du Moron. Plus particulièrement, la zone des palus (marais fluviomaritimes), occupant la moitié sud du territoire communal, fera l'objet d'une attention particulière. Réservoir de biodiversité des milieux humides, concerné par l'élévation du niveau de la mer, ce secteur fera l'objet d'un zonage compatible avec l'évolution climatique attendu.

### OBJECTIF 2 – LE TOURISME

**Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières**, encourager le développement rural (activités agricole, sylvicole et viticole, œnotourisme), qui participe autant à l'économie du territoire qu'à son équilibre environnemental et la mise en valeur de ses paysages.

### OBJECTIF 3 – LES PAYSAGES

**Accompagner et préserver les paysages** remarquables et sites emblématiques de la commune.

### OBJECTIF 4 LES RISQUES

**Prendre en compte les risques et la réduction des nuisances**, notamment ceux en lien avec le ruissellement, la biodiversité.

Le risque inondation est traité au travers du PPRI.

Le risque lié aux carrières sera pris en compte dans un souci de limiter très fortement tout développement.

## OBJECTIF 5 – LA RESSOURCE EN EAU

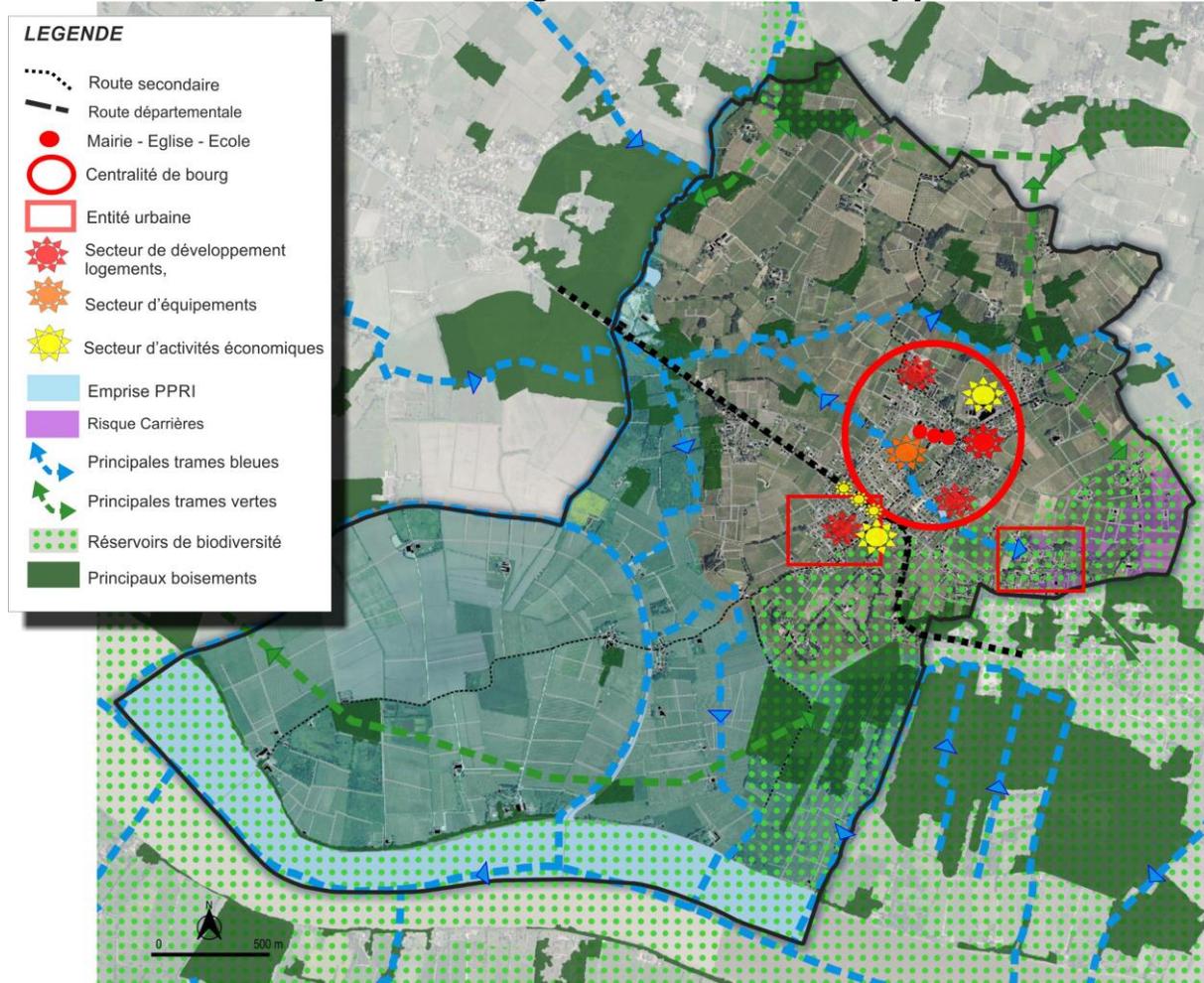
La **protection de la ressource en eau, d'un point de vue qualitatif et quantitatif**, passe par plusieurs leviers que le PLU souhaite activer, en lien avec les enjeux de la commune et ceux déclinés dans les SAGE « Nappes profondes de Gironde » et « Dordogne Atlantique » (*en cours d'élaboration*) :

- Ne pas participer au développement des pollutions diffuses :
  - o Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la performance du système d'assainissement (collectif ou autonome) des eaux usées et à son absence d'impact sur les milieux aquatiques et humides ;
  - o Dans les secteurs raccordés au collectif, le développement urbain se fera en adéquation avec la capacité résiduelle de la station d'épuration. Dans le cas de secteurs desservis par des réseaux avec une problématique liée aux eaux claires météoriques : un phasage de l'urbanisation pourra être mis en place afin que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à la mise en œuvre de travaux sur les réseaux ;
  - o L'assainissement autonome ne pourra éventuellement concerner que des zones où les sols y sont favorables, pour des projets majeurs au plan économique par exemple. Les constructions en division foncière en assainissement autonome seront évitées ;
- Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la bonne gestion des eaux pluviales (rejet ou infiltration / gestion à la parcelle ou regroupé) dans chaque projet d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre les inondations liées aux ruissellements des eaux pluviales à l'échelle de la commune ainsi que d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de ruissellement pour limiter leur impact sur les milieux hydrauliques superficiels et sur les eaux souterraines le cas échéant.
- Privilégier les activités et usages (activités humaines, économiques, loisirs, tourisme) respectueux des milieux aquatiques. Le PLU portera la plus grande attention sur les établissements et activités pouvant avoir un caractère polluant.
- S'assurer de l'adéquation entre les perspectives démographiques liées au développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau potable, la commune étant alimentée par une ressource déficitaire (nappe de l'Eocène Centre) ;
- S'assurer de la qualité des réseaux de distribution en eau potable lors de tout développement urbain et optimiser les réseaux en maîtrisant notamment l'urbanisation en extension.

## OBJECTIF 6 – LES ENERGIES RENOUVELABLES

**Favoriser le recours aux énergies renouvelables** et aux usages éco citoyens (récupération de l'eau de pluie en particulier).

## Eléments de Projet d'Aménagement et de Développement Durable



*Echelle du territoire*



*Echelle du bourg*