

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

# P.L.U.

## De la commune de

# LUGON et L'ILE DU CARNEY

*Compte-rendu de réunion n°11 du mercredi 30 Aout 2023*

### Réunion Personnes Publiques Associées

		Présents
<b>La commune</b>		
M. le Maire, M. CENNI Michaël		X
M. LALET Cédric, 1er adjoint		
M. RABAUD Nicolas, adjoint		
M. BARDEAU Yohan, Conseiller municipal		
M. PAPILLAUD Alain, conseiller municipal		
Mme VIELFAURE Aldine, conseiller municipal		
Mme OULLER Sabrina conseillère municipale		
Mme BYTNAR Isabelle adjointe		
Mme BONNIN Laura, services techniques mairie		X
<b>Les services invités à la réunion PPA</b>		
DDTM	M. RAILLARD Richard	X
	M. LANCELEVEE Sébastien	X
Ch. Agri		ABSENT
INAO	M. GRELLIER	X
PETR	Mme BROUILLAC Virginie / M JOURDAN Jean-Charles	EXCUSÉS
SIAEPA	Mme GOLLAVIZZA Clothilde	X
SOGEDO	M. THEVENET Jeremy	X
ENEDIS	M. TROTTIN Christophe	X
SDIS	Lt PERRET Marc	X
ABF		ABSENT
CDC	Mme MONAND Nathalie DGS	X
CRD	Mme DUVBREUIL Valérie	ABSENT
EPF	M. GILGER Grégoire/ Mme Isabelle BUBERCI	EXCUSÉS
SDEEG		ABSENT
<b>Bureaux d'études</b>		
Axe&site - Mme VANEL Alexandrine, architecte urbaniste		X
ETEN Environnement – LESPAGNOL Caroline		

**Ordre du jour : Réunion PPA**

## Préalable

---

Des éléments ont été adressés avec l'invitation début août aux PPA à savoir les documents en cours d'étude :

- PADD débattu
- Restitution expertises écologiques et diagnostic agricole
- Expertises zones humides
- Diagnostic productions de logements
- OAP
- Plan de zonage, avec sur la carte sont indiqués les terrains potentiels pouvant accueillir des constructions avec la quantité et le nombre. *A noter que le travail de tracé des zones A et N est en cours par ETEN, le tracé proposé est celui du PLU actuel qui va évoluer.*
- Potentiel logements (quantités, surfaces, densité consommation NAF) sous forme de tableau

## Echanges

---

M. le Maire présente rapidement le contexte et le travail réalisé, avec appui d'axe&site et de M. Raillard qui a suivi l'évolution du travail sur le PLU.

Ces derniers indiquent que **le logement locatif** est un élément qui doit être davantage réalisé sur la commune. Il est proposé de retravailler cela dans les OAP.

### **Eau potable et assainissement**

Le SIAEPA indique qu'il n'y a pas de problème particulier sur ces sujets en particulier avec une nouvelle ressource en eau potable avec un nouveau forage en cours.

Le zonage d'assainissement date des années 2000 il est envisagé sa révision avec une enquête publique conjointe avec le PLU (prévision printemps/été 2024).

## INAO

Il est analysé durant ces 15 dernières années une forte consommation d'espaces. Axe&site précise qu'il ne s'agit pas d'une forte consommation dans la mesure où elle est supérieure en densité aux attendus du SCOT (15logts/ha pour 12 attendus) mais d'une production de logements sur le seul schéma de la maison individuelle en propriété. Cette question rejoint celle évoquée en début de séance sur le locatif.

L'INAO sera attentif à l'articulation entre les **zones A et N**, avec la délimitation AOC souhaitée préservée dans l'une ou l'autre de ces catégories afin d'en conserver le potentiel.

**Le changement de destination** des constructions en zone A implique une perte de leur vocation agricole qui doit être expliquée. Il est rappelé que la CDPNAF donne son avis dans le cadre du PLU mais surtout au moment de la demande de changement de destination (PC).

**Le gîte** est différent de **l'habitation**, et représente un complément de revenu. La destination doit être renseignée.

Concernant la diversification il est demandé s'il y a des **projets photovoltaïques** : ceci n'est pas prévu dans le zonage car pas de projet connu.

L'INAO signale sur les **documents transmis** de revoir les appellations (Canon Fronsac et Fronsac pas sur cette commune). Signale également 620ha plantés en vignes soit 57% en 2022, non, voir la fiche de l'INAO. Le nombre d'exploitants qui exercent sur la commune n'est pas ceux qui y ont un siège : à vérifier dans l'analyse).

## Electricité ENEDIS

Les extensions sont à charge de la commune mais il est indiqué que les extensions peuvent être prises en charge par l'aménageur dans le bourg.

Il précise que ce n'est pas parce que le poteau HTA est sur la parcelle qu'elle desservi, c'est du cas par cas.

M. Trottin indique que de nouvelles dispositions réglementaires vont arriver le 10 septembre 2023 et ne souhaite pas en dire davantage.

A la demande d'estimer avec la localisation et les estimations de logements portés sur le plan de zonage les besoins éventuels et les coûts induits (extensions, etc.), M. Trottin indique ne pas se prononcer, et le faire au moment de la demande de permis de construire. La DDTM indique qu'il s'agit d'un document de planification et qu'il est très anormal pour un service PPA de ne pas donner des

indications à minima, la commune est ainsi mise en difficulté car les terrains mis en constructibles sont réputés équipés. Il y a déjà avec le PLU actuel de nombreuses situations où la commune se retrouve en difficulté car ne pouvant payer les extensions.

### **Communauté de Communes**

Indique ses compétences dont voirie, enfance jeunesse qui sont les plus coûteuses.

Il y a deux centres de loisirs soit 240 places pour 100 demandes qui ne sont pas satisfaites.

Il est projeté une baisse de la natalité sur la CDC sur les 10 ans à venir.

Les communes font des projets pour l'enfance sur les bâtis existants avec la transformation de certains édifices.

Il manque une vision globale et un projet de type PLUi (18 communes).

La compétence GEMAPI de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations a été transmise aux CDC. Elle concerne ici 32km de linéaires de digues.

La DDTM demande à la CDC ses besoins de type emplacements réservés sur Lugon. Pas de besoins identifiés.

Le SCOT dans son volet économique a demandé à la CDC le maintien des commerces. Il est répondu qu'il est prévu le long de la RD un sous-secteur visant à interdire le changement de destination des commerces.

### **SDIS**

Indique un besoin de voies de 3 à 4m de large : le PLU va effectivement passer la règle actuelle de 3m à 4m.

Il indique qu'il faut des poteaux incendie ou une réserve d'eau avec une distance de 200m par la route maxi.

### **DDTM**

Le zonage prévu 2AU est revu en 1AU du fait de réseaux proches mais insuffisants. Cette OAP pourra être placée en dernière dans la programmation compte tenu de sa situation dans la commune.

Il est signalé de regarder la taxe d'aménagement afin d'inciter les propriétaires à réaliser les opérations.

Est également présenté en sus des éléments envoyés aux PPA une carte indiquant les terrains constructibles actuellement qui passent en A ou N (2ha77) et ceux qui sont rendus constructibles (2ha13) par rapport à la situation actuelle.

Il s'agit en partie d'adaptation du fait de pouvoir superposer la photo aérienne et donc de mieux caler le zonage. La plus grande ouverture à l'urbanisation concerne le terrain proche du centre bourg destiné à de la mixité : seniors, logements).

Les PPA présentes s'accordent sur le fait que le PLU répond aux attentes et ne semble pas poser problème.

La question est posée du fait d'envisager des terrains constructibles sur deux espaces en vignes : au Nord sur une parcelle encerclée de maisons, cela ne pose pas de problème.

A l'Est du bourg le projet de mixité est justifié.

La zone UE de centre bourg voulue maintenue comme espace partagé de services et équipements est également bien comprise.