

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# Commune de Lugon et Île du Carney

Projet de PLU arrêté  
par délibération du conseil municipal du 3 juin 2024

## Avis de l'État

Note technique

1 – CONTEXTE.....	4
2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	5
Développement démographique :.....	5
Objectifs de réalisation de logements :.....	5
Le développement d’une offre sociale.....	6
La diversification de l’offre.....	6
Les publics spécifiques.....	7
3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE.....	7
L’Évaluation environnementale :.....	7
Inventaires de zones humides.....	8
L’évaluation des incidences Natura 2000.....	8
Circulation des espèces :.....	8
Lutte contre les pollutions lumineuses :.....	9
Espèces exotiques envahissantes (EEE) :.....	9
Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité.....	9
Paysage et cadre de vie :.....	10
Les OAP et l’étude dérogatoire sur l’amendement Dupont.....	10
Archéologie Préventive.....	11
4 – GESTION ÉCONOME DE L’ESPACE.....	13
Analyse des capacités foncières :.....	13
Les outils en faveur de la production de logements.....	14
Densités.....	15
5 – QUALITÉ DE L’AIR, MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	15
Mobilités :.....	15
Énergies renouvelables :.....	16
6 – RISQUES.....	16
Risque inondation.....	16
Risque de mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles.....	19
Risque feux de forêt :.....	19
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	19

Sites et sols pollués.....	20
Installations Classées.....	21
Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde :.....	21
Assainissement collectif :.....	22
8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d’aménagement).....	22
Règlement graphique :.....	23
Règlement écrit :.....	23
Orientations d’aménagement et de programmation :.....	23
9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	23
10 – CONCLUSION.....	23

## 1 – CONTEXTE

Commune d'un peu moins de 1400 habitants, Lugon et l'Île du Carney appartient à la Communauté de Communes du Fronsadais. La commune de Lugon et l'Île du Carney dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 juillet 2009 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui a créé ce type de document de planification en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Une modification de droit commun et 3 modifications simplifiées sont intervenues depuis.

La révision du PLU de Lugon et l'Île du Carney a été engagée par une délibération municipale en date du 7 juin 2021. Les motifs de cette révision énoncés dans la délibération du 27 juin 2008 prévoyaient de :

- Maîtriser la croissance urbaine au regard de son impact sur les paysages et sur l'environnement ;
- Maîtriser la croissance démographique au regard de son impact sur les équipements et les services ;
- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et ruraux au regard notamment des évolutions en cours en matière de divisions parcellaires, et portant à la fois sur les propriétés bâties et non bâties ;
- Maîtriser l'évolution des zones urbaines et des habitats existants en zone A et N ainsi que les modalités de développement de l'urbanisation dans ces zones ;
- Poursuivre la valorisation du centre-bourg et le développement des modes de déplacement doux.

Dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU arrêté, les élus ont les 6 grandes orientations suivantes :

- 1 – Développement démographique et habitat ;
- 2 – Privilégier un aménagement durable du territoire ;
- 3 – Transports et déplacements ;
- 4 – Développement des communications numériques ;
- 5 – Loisirs, équipements sportifs, équipements publics ;
- 6 – Équipement commercial et de services et développement économique ;
- 7 – Environnement.

Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT approuvé.

Par ailleurs, par délibération en date du 29 septembre 2022, le Comité Syndical a décidé de prescrire la révision générale du SCoT du Grand Libournais. Dans ce contexte, le PLU devra se mettre en conformité avec le SCOT dès que ce dernier sera approuvé.

Le SRADDET a été approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, toutefois le SCoT en cours de révision n'a pas encore intégré ses dispositions. Le PLU devra intégrer les dispositions du SRADDET dans un rapport de compatibilité.

Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLU proposé.

## 2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

### Développement démographique :

En 2021, la commune comptait 1386 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen égal à 2 % au cours des 6 dernières années (INSEE 2015-2021).

La première orientation du PADD affiche deux objectifs : réguler la croissance démographique et, de fait, la production de logements, et diversifier l'offre de logements pour s'adapter aux besoins de la population.

**Le SCOT du Grand Libournais ne considère pas la commune de Lugon et l'Île du Carney comme une centralité du bassin de vie du Grand Libourne, et préconise donc un taux de croissance annuel moyen de 0,92 % sur la temporalité du SCOT (20 ans : 2016-2036). Ce taux ne pourra être inférieur à 0,5 % pour toutes les centralités,**

**et supérieur à 1,5 % pour les communes hors centralité, par phase.**

Dans l'esprit de cette prescription, le PADD (page 5) envisage une augmentation de la population communale d'une centaine d'habitants par rapport à la population 2019 (1346 habitants) sur la temporalité du PLU.

Le rapport de présentation et le PADD présentent un scénario démographique qui se base sur le taux de croissance annuel moyen fixé par le SCOT sur la temporalité 2016-2036 (0,92 %).

Sur la base de ce taux, le rapport de présentation estime donc que la population communale devrait atteindre 1504 habitants en 2036, sans toutefois préciser sur la base de quelle année de recensement le taux de croissance annuel moyen du SCOT a été appliqué (nous supposons 2016 ?).

Cette projection est ensuite ramenée à la temporalité du PLU, avec une estimation de 1476 habitants en 2033. Encore une fois, aucun calcul n'est clairement affiché.

La partie du rapport de présentation qui démontre la comptabilité du PLU au SCOT (page 280), reprend l'hypothèse d'un objectif démographique de 1476 habitants en 2033 (attention, il y a une erreur matérielle dans le corps du texte : il est inscrit 1476 habitants en 2023 au lieu de 2033).

Le paragraphe indique que cet objectif correspond à une hausse d'environ 8 habitants par an, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,54 %. Il apparaît que la valeur de référence utilisée est une estimation de la population de 2020 (1369 habitants). Il serait souhaitable de se baser aujourd'hui sur les données fiabilisées de l'INSEE pour l'année 2021, soit 1386 habitants, ce qui, de surcroît, ne remettrait pas en cause les hypothèses de la commune.

L'objectif démographique de 0,54 % est bien plus faible que les dynamiques constatées ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de 2 % entre 2015 et 2021), mais reste cohérent avec les prescriptions du SCOT et la volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique.

Globalement, il est nécessaire d'explicitier davantage le scénario démographique présenté dans le PLU, en affichant clairement la méthode et les années de référence utilisées.

### Objectifs de réalisation de logements :

**L'affichage de ce taux de croissance annuel inférieur aux dynamiques actuelles suppose un ralentissement de la production de logements à l'échelle communale.**

Or, en moyenne sur la commune de Lugon et l'Île du Carney, 14 logements par an ont été commencés entre 2012 et 2022 (données SITADEL).

Le PADD (page 5) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logement à produire sur la durée du PLU. Celle-ci se base sur le rapport entre le nombre de logements produits entre 2008 et 2018 et le nombre d'habitants supplémentaires enregistrés au cours de la même période.

La méthode présentée est la suivante :

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).

*Extrait du PADD du PLU de Lugon et l'Île de Carney, page 5*

Le scénario démographique présenté fait état d'une augmentation de la population communale d'environ 100 habitants d'ici à 2033, qui nécessiterait la production d'une cinquantaine de logements supplémentaires, soit environ 5 logements par an.

**Toutefois, le rapport de présentation ne détaille pas la méthode de calcul du point mort, nécessaire à l'estimation du nombre de logements à créer pour le maintien de la population présente sur la commune.**

Pour rappel, la taille moyenne des ménages de la commune diminue depuis 1999 (2,62) pour atteindre 2,30 personnes par ménage en moyenne en 2021. Le phénomène de desserrement des ménages est un facteur essentiel à prendre en compte afin d'anticiper les besoins en logement des populations actuelles.

**Ce ralentissement de la production de logement doit être expliqué à l'aune du calcul du point mort, afin d'assurer la bonne prise en compte des besoins endogènes du territoire.**

### **Le développement d'une offre sociale**

La commune de Lugon et l'Île du Carney n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale.

Le PADD (page 6) indique que le développement du logement social n'est pas une cible identifiée pour la commune, mais que l'accès au logement pour les plus modestes devra être favorisé.

Seulement 6 logements locatifs sociaux sont décomptés sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (RPLS), soit moins d'1 % du parc total de logements. Cette part n'a pas évolué depuis 2020.

**Le projet de PLU n'intègre pas d'objectif de développement de l'offre sociale.**

### **La diversification de l'offre**

Le rapport de présentation met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune. Encore en 2021, 81 % des logements de la commune sont de type T4 ou plus (INSEE).

**Seule l'OAP Conte traduit concrètement la volonté de la commune de favoriser la production de logements de petite taille.**

Comme le souligne le rapport de présentation, l'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires (72,5 % en 2021 selon l'INSEE).

**Les programmations de l'OAP Rue du 19 mars et de l'OAP Blanzac Est traduisent la volonté de la commune de favoriser le développement de l'offre locative.**

### Les publics spécifiques

En 2021, les moins de 30 ans représentaient 34,9 % de la population communale.

Il apparaît donc nécessaire de diversifier le parc de logements, notamment en matière de taille, afin de s'adapter aux besoins des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation.

Le PADD affiche la volonté de développer des formes urbaines adaptées à la diversité générationnelle, et notamment aux familles avec enfants et aux primo-accédants.

**Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes aux faibles ressources et, par la même occasion, à ceux des personnes âgées.**

## 3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

### L'Évaluation environnementale :

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

L'évaluation environnementale présentée ne détaille pas les différents sites étudiés et analysés avant de retenir les secteurs soumis à OAP sectorielle.

- **Inventaires faunistiques et floristiques :**

L'évaluation environnementale de ce document donne des informations partielles sur cette thématique.

En effet, le rapport de présentation indique page 268 que des inventaires de terrain relatifs aux habitats naturels et à la flore ont été réalisés les 25/07/2022 et 25/10/2022. L'aire d'étude de ces inventaires est détaillée dans une cartographie page 270.

Le rapport indique de façon générale qu'aucune espèce protégée n'a été recensée lors de ces visites. Les dates retenues pour la réalisation de ces inventaires ne sont pas optimales, un passage en période printanière aurait été intéressant. De plus, les résultats précis de cette étude n'ont pas été précisés.

Il conviendrait d'exposer précisément dans le document les résultats obtenus (espèces contactées, localisation, nombre, etc.). Les conditions dans lesquelles ils ont été réalisés doivent également être précisées (groupes visés, ensoleillement, période Diurne/Nocturne, force du vent, etc.). Ces données sont

importantes car, certaines espèces locales peuvent ne pas être présentes selon les conditions (ex : chiroptères, lépidoptères, avifaune, etc.).

Pour exemple, 8 espèces de chiroptères sont visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil pour le site Natura 2000 FR7200705 – « Carrières souterraines de Villegouge ». **Leur présence est avérée sur la commune.** Les conditions dans lesquelles les inventaires sont menés doivent permettre leur potentielle détection.

Par ailleurs, et pour rappel : l'article L411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Ces interdictions doivent être respectées dans la conduite des projets afin qu'ils soient conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

**Les précisions et documents cités ci-dessus doivent être joints au dossier fourni.**

### **Inventaires de zones humides**

Les sondages pédologiques ZH ont été réalisés en octobre 2022 par Mathilde COULM experte habitats naturels, flore et zones humides.

Ces inventaires ont été réalisés sur certains secteurs concernés par des OAP. Il aurait été intéressant de réaliser des sondages sur l'ensemble de ces zones.

### **L'évaluation des incidences Natura 2000**

La commune est concernée par deux sites Natura 2000 :

FR7200660 - La Dordogne

FR7200705 - Carrières souterraines de Villegouge

Les enjeux de ces deux sites sont clairement identifiés dans le PLU. L'évaluation des incidences Natura 2000 est correctement menée.

### **Circulation des espèces :**

Le règlement du PLU ne fait pas mention d'une réglementation particulière concernant la perméabilité des clôtures à la petite faune. Or les murs, palissades ou grillages délimitant les parcelles, habitations, buses, etc. représentent souvent des obstacles pouvant s'avérer insurmontables pour certaines espèces, et ainsi empêcher le déroulement normal de leur cycle de vie.

Il conviendrait a minima de formuler des préconisations permettant de maintenir et/ou de rétablir les possibilités de déplacement en faveur de la petite faune en zone urbanisée (ex : privilégier les haies constituées d'espèces indigène, aménager des passages pour la petite faune dans les délimitations artificielles, etc.).

### **Lutte contre les pollutions lumineuses :**

On regrettera que cet aspect ne soit pas abordé dans le PLU. Comme indiqué précédemment, les chiroptères, largement présents sur la commune et classés comme espèces communautaires au sein du site Natura 2000, sont des espèces lucifuges sensibles à la lumière artificielle.

L'élaboration d'une « Trame Noire » intégrant des mesures limitant l'éclairage extérieur aurait été un vrai plus.

### **Espèces exotiques envahissantes (EEE) :**

Le PLU, ne mentionne pas l'interdiction d'introduction de certaines espèces sur le domaine public et au sein des espaces naturels.

Les règlements du Parlement européen et du Conseil de l'Europe du 22 octobre 2014 (n°1143/2014) relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes et celui du 26 octobre 2016 (n° 2016/2031) relatif aux mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux s'appliquent directement à l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne.

Le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L411-4 à L411-10 du Code de l'Environnement.

Deux arrêtés viennent compléter cette réglementation : l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Ils listent notamment les espèces interdites à l'introduction et à la plantation.

De plus, un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Écologique.

La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devrait également être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Le document pourrait également utilement faire mention au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement.

Ces documents sont disponibles sur le site : <https://obv-na.fr/>

### **En l'état, l'évaluation environnementale est incomplète :**

- **les résultats complets des inventaires espèces/ habitats et zones humides existants devront être ajoutés et analysés.**

### **Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité**

Les données brutes de biodiversité acquises lors de l'élaboration des projets d'aménagement, et autres procédures soumises à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur [naturefrance.fr](http://naturefrance.fr) :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : [assistance.depobio@afbiodiversite.fr](mailto:assistance.depobio@afbiodiversite.fr).

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

### **Paysage et cadre de vie :**

La commune fait le choix d'un développement plus raisonné que lors des périodes antérieures. Tout d'abord pour être en conformité avec les objectifs fixés par le SCOT, mais également par décision communale afin de réguler la création de logements et permettre une meilleure gestion des équipements. La densité produite ces dernières années (15lgts/ha) était supérieure à celle attendue par le SCOT (12lgts/h). La production devra alors ambitionner une cinquantaine de logements sur la période du PLU.

Dans l'objectif 2 de l'orientation 2 sur l'aménagement durable, le titre « Accompagner l'habitat dispersé » devrait être réécrit et penser avec l'idée de « Limiter l'habitat dispersé » dans les espaces NAF. Les objectifs suivants (3 et 4) favorisent un projet ambitieux visant à prioriser l'urbanisation dans le bourg tout en maintenant des espaces naturels en son sein. Des informations supplémentaires sur ces espaces naturels pourraient être renseignés (lieux, échelles,...).

**La description de l'objectif 3 « Les Paysages » de l'orientation 7 sur l'Environnement, est vague. Des nombreuses précisions sont attendues sur ce point. Quels sont les paysages et sites emblématiques pris en compte par le projet de PLU (sites au contact de la Dordogne, vues sur les espaces viticoles,.....) et quels accompagnements (remises en état naturel, aménagements,.....) ?**

Le traitement paysager de la RD670 n'est pas abordé précisément, que ce soit dans le traitement des limites pour les habitats et activités ainsi que l'identification des coupures d'urbanisation.

Des alignements d'arbres accompagnent une partie de cet axe à proximité du bourg, leur rythme ne permet cependant pas de comprendre si le conducteur se situe hors agglomération, dans le bourg ou en centre-bourg. La taille des arbres et arbustes doit permettre aux personnes traversant la commune de comprendre dans quel lieu ils se situent et adapter leurs comportements en fonction.

**Les deux points d'accès à la Dordogne ne sont pas cités dans le dossier (port du Petit Chartron et site de la vieille Chapelle). Ces lieux présentent un cadre de vie intéressant au niveau local qu'il conviendrait de prendre en compte dans le projet.**

Les réservoirs de biodiversité indiqués sur la carte de synthèse du PADD englobent d'importantes peupleraies. Les peupleraies font l'objet de débats en termes de biodiversité et de naturalité et de maintien des paysages. Les peupliers ont très souvent remplacé des essences indigènes spontanées et détruit ou dégradé des végétations qui sont parfois parvenues à se maintenir, mais dans un état de conservation en général peu favorable. L'absence d'individus d'âges différents dans les peupleraies contribue à la généralisation et à la banalisation des habitats forestiers, défavorable à une bonne expression de la biodiversité régionale. Par ailleurs, leur exploitation rapide ne permet pas le développement et la pérennité des espèces végétales et animales qui ont besoin de plusieurs phases de maturité et d'âge de boisement variés pour subsister.

### **Les OAP et l'étude dérogatoire sur l'amendement Dupont**

Le projet de PLU présente 4 OAP dans l'enveloppe du centre-bourg.

La RD670 est considérée comme un axe à grande circulation en Gironde par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

**Une étude dérogatoire à l'amendement Dupont sera nécessaire en cas d'aménagement prévu à proximité de cet axe.**

#### OAP 1 – Secteur Conte

Le relief du secteur est pris en compte dans les illustrations proposées, ce qui est intéressant (c'est aussi le cas dans les trois autres OAP). Les arbres de haute tige prévus, viennent bien souligner et compléter le contexte naturel de la zone.

La seule interrogation vient de la sortie de la liaison douce qui est prévue de s'effectuer dans le virage : considéré comme dangereux pour les voitures mais pas pour les piétons et cyclistes ?

#### OAP 2 – Secteur de la Rue du 19 mars

La parcelle est une dent creuse située entre le bourg et des habitats récents le long de la RD138. L'aménagement de cette parcelle enclavée est justifié.

Cependant, son intégration peut être améliorée. Notamment en utilisant les espaces résiduels entre le secteur d'habitat individuel et la RD138 au nord et la rue du 19 mars au Sud. L'espace au nord pouvant permettre d'implanter des arbres ou arbustes en continuité de l'existant vers la rue Pierre Curie. L'espace au sud peut être la continuité de l'espace tampon, cela permettrait de masquer pour partie les habitations futures qui seront en hauteur par rapport à la rue.

Enfin, l'espace tampon prévu entre les vignes et les habitats individuels devrait à minima être dans la continuité de celui qui est entre les habitations de la rue Pierre Curie et les vignes, voire plus large.

#### OAP 3 – Secteur de la Perche

Ce secteur, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, comprend plusieurs éléments paysagers qualitatifs : le plan d'eau, les espaces boisés, secteur paisible en retrait des voiries. Le reliaison au reste de l'espace urbain et maintenir un cadre de vie de qualité est donc important.

A ce titre, le réseau viaire proposé en voie unique est judicieux. Les aménagements pour les liaisons douces pourraient être mieux décrits, de même que l'espace partagé.

Le tissu urbain envisagé sur le plan (p.12) montre un secteur d'habitat accolé avec une emprise au sol importante sur les parcelles (surtout en partie nord). Plus d'informations sur la densité prévue dans ce secteur est nécessaire. Faire rue en implantant les habitations proches de la voie urbaine est intéressant. Un alignement strict des façades ne sera pas obligatoirement nécessaire, les habitats accolés donnant déjà une impression d'ensemble urbain.

#### OAP 4 – Secteur de Blanzac Est

Le traitement paysager de cette OAP est relativement faible. Peu d'éléments sont montrés pour estimer l'intégration paysagère de ce programme dans le tissu urbain existant. Un accompagnement végétal ou boisé pourrait accompagner la circulation viaire à créer du schéma principal. La variante avec les accès réduits ne profite pas au traitement paysager qui reste identique au schéma d'origine malgré des espaces libérés. Les espaces de stationnements avec des revêtements perméables sont intéressants. Le traitement paysager des stationnements n'est pas détaillé.

### **Archéologie Préventive**

En application du Livre V – Titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilités archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique.

Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager ( article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sols, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation ( articles R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au Préfet de Région ( Directions Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.

Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir l'Etat (DRAC, Service régionale de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L.524-7-II).

Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant 3 ha, dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC, service régional de l'archéologie ( article R.523-4 du Code du Patrimoine).

#### Découvertes fortuites

Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciens, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune. L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) ( article L.531-14 du Code du Patrimoine).

Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).

Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Zones de saisin documents d'urbanisme ( décret 2004-490)

- 1- église Saint Genes et abords – mobilier néolithique et gallo-romain; église du moyen-âge; vestiges d'un prieuré
- 2- église Sainte-Marie – église primitive – moyen-âge
- 3- Château du carney – XVIème siècle
- 4- Raquine – château – époque moderne
- 5- Pardaillan – château – moyen-âge

Dans le secteur du château de Mouton ainsi que dans celui de Boursey, découvertes de mobilier gallo-romain. Le secteur de la rive de la Dordogne présente un potentiel archéologique (possibles épaves, aménagements de berges...) : risques de découvertes fortuites.

## 4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

### Analyse des capacités foncières :

Le rapport de présentation du PLU (justification des choix – page 203) détaille les capacités foncières mobilisables pour la production de logements à l'échelle de la commune.

Les zones U et 1AU (4 OAP au total), présentent un potentiel foncier théorique de 4,86 hectares hors bâti existant. L'application de densités différenciées sur les deux types de zones permet d'estimer un potentiel foncier de 21 logements sur la totalité des zones U (13 logements/hectares) et de 54 logements sur la totalité des zones AU (16,5 logements/hectares).

Le rapport de présentation présente également le potentiel de production relevant de :

- La restructuration du parc par division de logements existants : 1 logement produit au cours des 10 dernières années = hypothèse de 2 logements à 2033) ;
- La résorption de la vacance : la commune est en proie à une vacance structurelle qui tend à se réduire (6,3 % en 2010 contre 4,9 % en 2021) : la commune envisage la remise sur le marché potentielle de 3 logements vacants, soit 10 % du parc vacant total.
- Le potentiel de changement de destination dans les zones A et N (logements qui pourraient être réalisés en dehors des projets des exploitants agricoles de gîtes). Le PLU prévoit ce type de disposition pour 5 logements potentiels en zone A.

**Tableau 1 (chapitre C-III potentiel brut)** L'utilisation des données du tableau permet de proposer la répartition suivante :

Zone	Disponibilité foncière (ha)	Densité	Potentiel en logements théorique	en Renouveau	en Extension	Potentiel en logements pondérés
UA	0.23		3	3		La rétention foncière doit être cadrée par des outils d'incitation notamment sur les terrains couverts par des OAP pour pallier à l'initiative privée
UB	1.27		17	17		
UBa	0.08		1	1		
<b>Sous total U</b>	<b>1.58</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>21</b>		
1AU (Conte)	0.48		10	10		
1AU (19 Mars)	1.34		26		26	
1AU (La Perche)	0.54		6	6		
1AU (Blanzac Est)	0.93		12	12		
<b>Sous total AU</b>	<b>3.28</b>	<b>16.5</b>	<b>54</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	
<b>TOTAL hors bâti existant</b>	<b>4.86</b>	<b>15</b>	<b>75</b>	<b>49 (74%) 3ha52</b>	<b>26 (26%) 1ha34</b>	
Levée de vacance			3			La rétention foncière peut être en partie compensée par une quantité plus importante de levée de vacance et restructuration du parc de logements
Restructuration du parc			2			
Changement de destination			5			
<b>Sous total existant</b>			<b>10</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>85</b>	<b>14 logts/ha</b>	<b>19 logts/ha</b>	

Tableau du potentiel théorique et pondéré du PLU

Extrait du rapport de présentation (justifications des choix) du PLU (page 203)

Le rapport de présentation estime donc à 75 logements la capacité potentielle de production de la commune hors bâtie existant sur la période du PLU. La majorité du potentiel foncier identifié se situe au sein des 4 OAP, ce qui permettra d'ajuster la programmation dans le temps.

Le phénomène de rétention foncière est bien anticipé dans le document. Le potentiel de production dans le bâti existant pourra agir comme une variable d'ajustement permettant de compenser d'éventuels freins pour permettre la réalisation du projet du PLU.

## **Les outils en faveur de la production de logements**

Le PLU identifie quatre secteurs d'OAP à vocation d'habitat :

Secteur	Zone	Superficie M <sup>2</sup>	Dénomination	Nombre de logements à minima	individuel	collectif	En propriété	En locatif
Secteur 1	1AU	4 800	Conte	10	6	4	10	
Secteur 2	1AU	13 350	Rue du 19 mars	26	8	18	8	18
Secteur 3	1AU	5 400	La Perche	6	6		6	
Secteur 4	1AU	9 450	Blanzac est	12		12		12
<b>TOTAL</b>		<b>33 000</b>		<b>54</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>30</b>

Densité : 16,5 logts/ha en moyenne

Extrait du document de présentation des OAP du PLU (page 21)

- OAP Conte :

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface d'environ 4 800 m<sup>2</sup>, comportera a minima 6 logements en habitat individuel et 4 en collectif soit 10 logements minimum sur l'ensemble.

Le document d'OAP indique que le secteur se situe à la confluence de plusieurs typologies urbaines : un quartier ancien dense (Conte) et un secteur pavillonnaire. En partie Est du terrain, en lien avec le quartier ancien, un minimum de 6 logements est envisagé, afin de créer un secteur dense dont le bâti forme l'espace de la rue. Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, des rythmes de façades, dans l'esprit des volumétries du bourg. En partie Ouest, le collectif pourra porter sur un minimum de 4 logements, qui pourront être réalisés sous la forme de duplex permettant à chaque logement de disposer d'un jardin. Il est envisagé de consacrer l'ensemble des logements de l'OAP à de l'accession.

**Le document d'OAP présente une stratégie d'aménagement cohérente avec les formes urbaines du secteur, et se positionne en faveur de la diversification de l'offre en termes de taille et de type de logements.**

- OAP Rue du 19 mars :

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface d'environ 13 350 m<sup>2</sup>, permettra la réalisation de 8 logements individuels, 8 logements collectifs (locatifs), et une dizaine de logements seniors (locatifs), ainsi que quelques services.

Le secteur, actuellement en vigne, est situé en entrée de bourg, à proximité immédiate des services. Ce grand terrain permettra de développer un programme très varié, mettant l'accent sur la mixité sociale et générationnelle.

**Le document d'OAP présente une stratégie d'aménagement cohérente et se positionne en faveur de la diversification de l'offre en termes de taille et de publics visés.**

- OAP La Perche :

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface d'environ 5 400 m<sup>2</sup>, permettra la réalisation de 6 logements individuels à minima, en grande partie accolés ou très proches afin de créer un secteur dense. Le site

est situé dans un quartier pavillonnaire, à 500 m du bourg, des équipements de loisirs et des commerces.

**Le document d'OAP ne précise pas le type d'occupation (locative ou accession) visé.**

- OAP Blanzac Est :

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface d'environ 9 450 m<sup>2</sup>, permettra la réalisation de 12 logements locatifs à minima, sous la forme de collectifs. Ce terrain de grande taille, situé au Sud du bourg au cœur d'un quartier pavillonnaire, permettra d'accueillir des constructions en collectif de taille assez importante, tout en préservant des espaces végétaux en cœur d'îlot.

**Le document d'OAP présente une stratégie d'aménagement cohérente et se positionne en faveur d'une offre dense en logements locatifs.**

**Le document d'OAP est très bien détaillé, notamment à l'aide de croquis et de cartographies permettant de prendre la mesure concrète des aménagements envisagés.**

### **Densités**

Sur les communes « autres » que celles identifiées comme des centralités, le SCOT du Grand Libournais préconise des densités équivalentes à 12 logements à l'hectare dans le périmètre aggloméré et 10 logements à l'hectare en extension de l'urbanisation.

En comptabilité avec le SCOT, le PADD (page 7) affiche la volonté de réduire les densités réalisées en passant de 15 logements à l'hectare en moyenne au cours des 10 dernières années à 12 logements en moyenne sur la temporalité du SCOT.

**Toutefois, le document d'OAP présente une densité moyenne d'environ 16,5 logements à l'hectare sur l'ensemble des OAP. Un travail de restructuration de certains programmes d'OAP devra être opéré afin de réduire les densités dans ces zones 1AU.**

## **5 – QUALITÉ DE L'AIR, MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES**

La planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants (par exemple au travers de la mobilité pour les polluants liés au trafic, ou par le choix des espèces végétales pour les pollens allergisants) et également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollutions qui subsistent.

Le PLU, au travers de son projet d'aménagement et de développement durables incite sur la totalité du territoire à une limitation de l'étalement urbain et un développement groupé autour des équipements existants, une densification du bourg, ce qui va dans le sens de limiter la dégradation de la qualité de l'air mais aussi à contenir les diverses formes de nuisances sonores.

### **Mobilités :**

Concernant les émissions de polluants liées au transport routier, le document propose les actions suivantes pour limiter la pollution atmosphérique et améliorer la qualité de l'air :

- Développer les mobilités douces (création de cheminement doux, maillage inter quartiers) et inciter les habitants à utiliser d'autres moyens de transports que la voiture (bus, vélo...) ;
- Maîtriser l'urbanisation pour minimiser les déplacements.

L'activité physique est un déterminant majeur de l'état de santé, de la condition physique, du maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge et de la qualité de vie des populations à tous les âges de la vie.

L'objectif en matière d'urbanisme est de permettre aux personnes d'adopter des modes de vie favorables à la santé, permettant à la fois de prévenir l'apparition ou l'aggravation de certaines pathologies chroniques (maladies cardio-vasculaires, obésité, diabète de type 2, cancers, hypertension artérielle...) et d'améliorer la condition physique, la qualité de vie, le bien-être.

L'aménagement des espaces urbains pour lutter contre la sédentarité est essentiel pour favoriser les modes de déplacements actifs (aménagement des trottoirs, pistes cyclables, mobiliers urbains utilisables pour l'activité physique, présence de parcs et de points d'eau, développement des parcours de marche...). Pour cela la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la promotion des mobilités actives comme la pratique de la marche, du vélo, l'utilisation des transports en commun, transports partagés ou des nouveaux modes de transports urbains est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement.

**Cette problématique devra être prise en compte et développée de façon formelle dans les documents constituant le PLU .**

Le projet de PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés destinés à des voies, des chemins doux. Les OAP portent également des intentions marquées sur ces sujets, en veillant à utiliser et assurer la continuité des liens existants sur la commune. La RD a été en partie dédiée aux services à la population du fait de sa situation et de son importance dans le maillage du territoire.

### **Énergies renouvelables :**

Dans son projet, la collectivité détaille peu les orientations prises en faveur des énergies renouvelables, en dehors de l'objectif dans le PADD de « Favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux usages éco-citoyens (récupération de l'eau de pluie en particulier) ».

Il est aussi précisé que la commune n'a pas mis de zonage spécifique à la production d'énergies renouvelables, le territoire étant trop contraint pour envisager des champs photovoltaïques ou éoliens. Néanmoins, elle laisse la possibilité de dispositifs individuel avec intégration paysagère.

## **6 – RISQUES**

D'après le DDRM de la Gironde, la commune de LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY est concernée par les risques suivants :

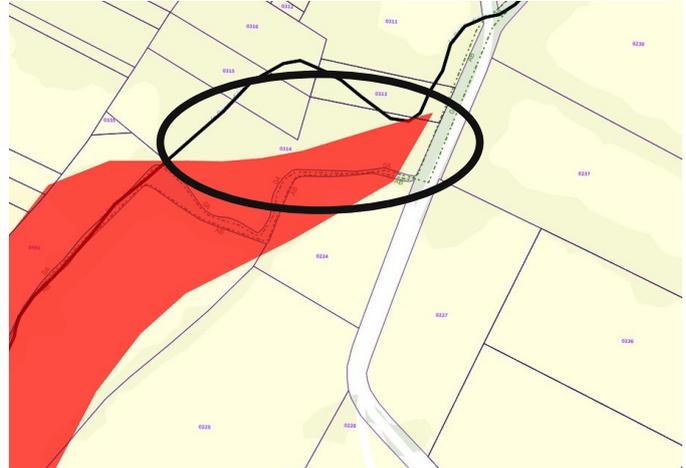
- inondation
- mouvement de terrain
- retrait gonflement des argiles
- industriel
- sismique faible
- rupture de barrage

### **Risque inondation**

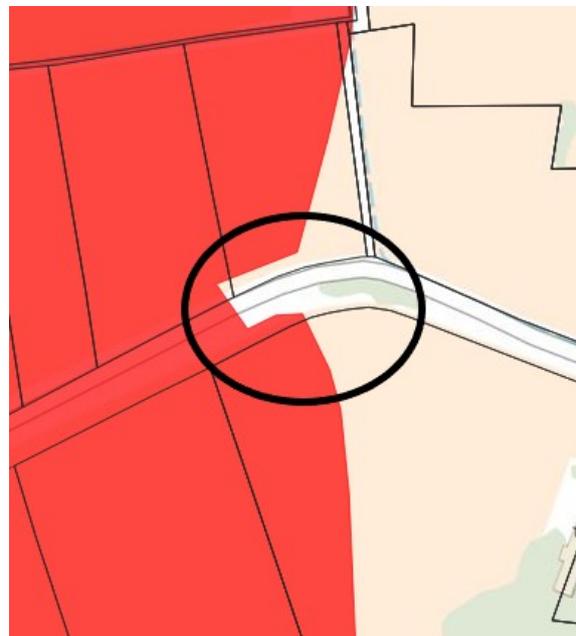
Il est bien fait référence au PPRI du 09/05/2005.

Pour rappel il convient d'indiquer le zonage du risque (aléa x enjeux) et non uniquement le risque sur les pièces graphiques afin de pouvoir appliquer les prescriptions liées à chaque zone du PPRI

Des erreurs de report du zonage ont été identifiées sur les secteurs suivants :



La zone identifiée par le cercle noir est identifiée dans nos documents comme faisant partie de la commune, il s'agit d'une partie des parcelles 313, 314, 315 et 316 : à clarifier car une partie des parcelles précitées sont en zone rouge

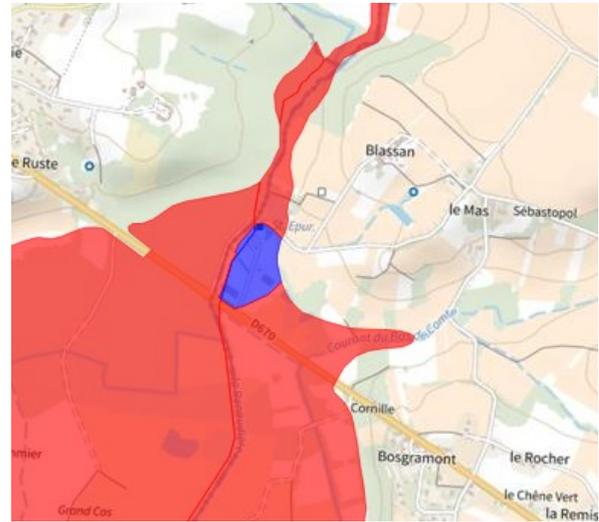
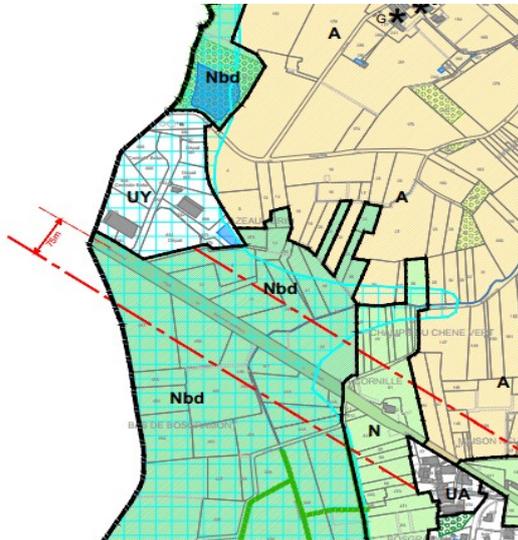


La zone identifiée par le cercle noir doit être classée en zonage rouge pour de risque inondation

Le PGRI 2022-2027 n'a pas été cité comme document de référence. Il convient de vérifier sa compatibilité avec le PLU

Les OAP sont situées en dehors de la zone inondable.

**NB : Rappel pour la zone bleue UY située sur la partie Nord-Ouest de la commune :**



Le règlement autorise seulement les cas suivants :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de référence ;
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de références n'aient pas une vocation de logement ;
- Des travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol, et de prendre en compte les risques liés à l'intensité de l'écoulement ;
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que :
  - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de référence,
  - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.
- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau jusqu'à un mètre au-dessus du sol.

**Il faudra donc veiller à ce que la commune respecte ces prescriptions et le fait, qu'elle indique qu'aucune extension n'est pas prévue dans ces zones.**

**Concernant le zonage AP** qui représente la majeure partie de la zone rouge du PPRI, il est fait mention que ce secteur permet quelques extensions de logements ainsi que des bâtiments agricoles limités en surface : **ils devront aussi se conformer aux prescriptions du règlement du PPRI.**

### **Risque de mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles**

Pas de remarques particulières concernant ce point . En effet, les secteurs d'OAP sont situées en dehors des zones à risque mouvement de terrain

### **Risque feux de forêt :**

Il fait référence à un règlement interdépartemental (page 138 du doc) en date du 20/04/2016.

Il existe un document plus récent que celui cité : règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies : 07/07/2023

Le risque feux de forêt bien que peu concerné sur la commune, ne doit pas conduire à sous-estimer le niveau de risque dans certains secteurs du territoire. Cette qualification résulte d'un croisement enjeux/aléas/défendabilité à un moment donné. Une évolution de l'urbanisation non maîtrisée en zone de risque est donc à même de faire évoluer négativement ce niveau de risque. La question de la prise en compte du risque « incendie de forêt » doit par conséquent se poser dès lors que des zones d'urbanisation se développent au contact de la forêt.

**Ainsi, les principes d'aménagement des interfaces habitat-forêt et l'état des réseaux et dispositifs de secours, doivent être explicités et justifiés dans le document de planification de la commune.**

De plus, le futur PLU devra comporter, en annexe, les **Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** se rapportant aux zones urbaines, lotissements, ZAC, AFU et campings.

## **7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE**

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux,
- Qualité et usage des sols et sous-sols,
- Qualité de l'air,
- Qualité de l'environnement sonore,
- Qualité de vie et promotion de la Santé

Le territoire communal étant principalement agricole, la prise en compte de ces espaces constitue un enjeu majeur. Des prescriptions visent à la protection de cette activité tout en prévenant les conflits d'usages entre zones urbaines et zones agricoles et en limitant le risque de nuisances. Il préconise une marge de recul entre zone agricole et zone urbanisée (règlement/OAP)

L'ARS ne peut qu'encourager ce type d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines d'exploitation agricole, comme par exemple les risques sanitaires liés aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sur les parcelles de vignes. **Il conviendra de rappeler dans les annexes sanitaires les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements accueillant des personnes sensibles (école, crèche...) réglementées par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016.** De plus, l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, définit des zones de non traitement au voisinage des zones d'habitations.

Celles-ci varient selon le type de culture et le produit pulvérisé :

- Pour les substances les plus préoccupantes, une distance de 20 m est incompressible ;

- Pour les cultures hautes (arboriculture, viticulture, arbres et arbustes...), la distance est de 10 m ;
- Pour les autres cultures (légumières, céréales...), la distance est de 5 m ;

Ces distances peuvent être adaptées dans le cadre de chartes départementales, en fonction notamment du matériel de pulvérisation utilisé.

En parallèle, les dispositions réglementaires de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants sont toujours applicables. Ainsi, l'épandage de ces produits est interdit dès que la vitesse du vent dépasse 19 km/h afin d'empêcher leur propagation sur des terrains voisins, et l'utilisation des produits phytopharmaceutiques au voisinage des points d'eau doit être réalisée en respectant les zones non traitées figurant dans la décision d'autorisation de mise sur le marché.

Certaines plantes pouvant émettre des pollens allergisants, il convient d'être vigilant dans le choix des espèces végétales dans les aménagements paysagers prévus sur le territoire communal. En effet, selon les données disponibles actuellement en France, la prévalence des allergies polliniques est de l'ordre de 31 à 34% chez les adultes. **Le document ne tient pas compte du caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales prévues pour l'aménagement des espaces verts, zones tampons, etc...** (Pour plus d'informations : [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)).

Le PLU est aussi un outil **de prévention contre le bruit**. Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 « portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Gironde ». Ceci est notifié dans le document (rapport de présentation).

D'autre part, je rappelle que le **moustique *Aedes albopictus***, potentiel vecteur d'arboviroses (dengue et chikungunya) est implanté en Gironde.

Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. **Ce point doit clairement être pris en compte dans le document.**

Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités – Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) – (juin 2016)

[https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide\\_collectivites\\_lutte\\_antivectorielle\\_versioncourte.pdf](https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf)

### **Sites et sols pollués**

Concernant la problématique « Sites et Sols pollués », avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ce type d'établissement définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués. **Les sites potentiellement pollués sont répertoriés et listés dans le document**

## **Installations Classées**

Aucun établissement en fonctionnement, visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'Enregistrement ou de l'Autorisation n'est implanté sur le territoire de la commune de Lugon et l'Île du Carney (hors « carrières » et « déchets »).

Aucun établissement en fonctionnement, visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'Autorisation ou de l'Enregistrement n'est implanté sur le territoire de la commune de Lugon et l'Île du carney dans le domaine des carrières.

Les documents graphiques, joints au schéma départemental des carrières (approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2003) font apparaître que le territoire de la commune de Lugon et l'Île du Carney comporte des zones à éléments ou préjugés favorables de ressources en matériaux de carrières.

Dans le cadre des orientations prioritaires du schéma visant à préserver l'accessibilité aux gisements essentiels, à rechercher des gisements de proximité et à économiser la ressource en matériaux alluvionnaires, il conviendrait d'examiner la possibilité d'inscrire ces zones en tout ou partie dans le document d'urbanisme pour un tel usage du sol.

Aucun établissement en fonctionnement, visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'Enregistrement ou de l'Autorisation n'est implanté sur le territoire de la commune de Lugon et l'Île de Carney dans le domaine des déchets.

Le département de la Gironde est couvert par un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (approuvé par délibération du Conseil Général du 26 octobre 2007 en cours de révision)

Le projet de document d'urbanisme doit permettre de préserver les dispositions de ce plan.

## **Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde :**

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) Cubzadais Fronsadais. Ce syndicat dépassait les autorisations de prélèvement autorisées par l'arrêté du 18 décembre 2009, notamment dans la nappe Éocène Centre déficitaire. Dans ce cadre, un arrêté de mise en demeure n° 2021/02/12-025 daté du 27/07/21 a été pris à l'encontre du SIAEPA.

Le nouvel arrêté n°SEN2022/08/05-119 daté du 12 janvier 2023 modifie les autorisations pour les différents forages. Les autorisations de prélèvements dans la nappe Éocène Nord (non déficitaire) passent de 1 825 000 à 1 950 000m<sup>3</sup>/an, tandis que celles de la nappe Éocène Centre (déficitaire) passent de 1 380 000 à 2 100 000m<sup>3</sup>/an.

Ce nouvel arrêté reprend certaines prescriptions de l'arrêté de mise en demeure du 27 juillet 2021 :

- *maîtriser la demande en eau potable, en incitant les usagers à optimiser leur consommation (disposition 17 du SAGE Nappes profondes) ;*
- *rechercher et mettre en œuvre toute solution de substitution de ressource pertinente sur le territoire du syndicat ou en dehors (disposition 14 du SAGE Nappes profondes).*

- *Le SI du Cubzadais-Fronsadais devra fournir à la police de l'eau :*

*Dans un délai d'un an :*

- *un plan d'amélioration de la sectorisation par une sous-sectorisation, afin d'affiner les recherches de fuites et d'être plus efficace dans la découverte de casse et la réparation (disposition 29 du SAGE Nappes profondes) ;*
- *Un dispositif de réduction et de régulation de pression afin de limiter les pertes en distribution ;*
- *Une proposition d'une nouvelle tarification incitative (disposition 32 du SAGE Nappes profondes).*

La révision des seuils a permis la régularisation de la situation du syndicat, mais implique une augmentation des prélèvements dans la nappe Éocène déficitaire.

Page 53 du rapport de présentation, il est indiqué que, *afin de répondre à la sur-sollicitation de la nappe déficitaire de l'Éocène Centre, un projet de substitution est envisagé par la création d'un nouveau forage dans la nappe de l'Éocène nord, non déficitaire. Les travaux ont été réalisés en 2024 sur la commune de Marcenais.*

Suite au dépôt du dossier de déclaration de ce nouveau forage, les services de la DDTM de la Gironde ont émis un récépissé de déclaration le 3 mars 2021.

Pour rappel, ce récépissé n'autorise pas les opérations de prélèvement. L'exploitation du forage devra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) au titre des Codes de l'environnement et de la santé publique.

Cette DUP n'ayant pas encore été déposée, ce forage ne constitue donc pas encore une substitution aux prélèvements dans la nappe déficitaire Éocène Centre.

Lorsque le forage entrera en activité, l'arrêté d'autorisation de prélèvement du syndicat devra être révisé en relation avec le Département Eau de la DDTM.

De plus, le diagnostic ne présente pas les besoins à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts dans les prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

Le développement envisagé sur la commune de Lugon et l'Île du Carney devra être concomitant à l'effectivité des mesures prises par le syndicat pour assurer la disponibilité de la ressource en eau.

**Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable, dans le respect des volumes autorisés par l'arrêté préfectoral.**

**En parallèle, le syndicat devra respecter les prescriptions édictées dans l'arrêté SEN2022/08/05-119 daté du 12 janvier 2023 afin de garantir une optimisation de la gestion de l'eau sur son territoire.**

#### **Assainissement collectif :**

La commune de Lugon et l'Île du Carney dispose d'une station d'épuration (intercommunale) d'une capacité de 4 500 équivalent habitants. Celle-ci conforme à la réglementation et fonctionne à un taux de saturation de 67 %.

**L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation devra être conditionnée aux capacités de la station d'épuration intercommunale et étudiée au regard de l'urbanisation prévue sur les autres communes raccordées à la station.**

**Le SIAEPA de Cubzadais Fronsadais prévoit la révision du zonage d'assainissement en parallèle de la révision du PLU. Ce document devra être intégré au PLU une fois terminé.**

## **8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)**

La traduction réglementaire du projet apporte des solutions intéressantes en recentrant le potentiel d'urbanisation sur le bourg et à l'intérieur des périmètres agglomérés des hameaux périphériques, dans l'objectif d'une meilleure utilisation de l'espace urbain, de préservation des espaces environnementaux et agricoles.

### **Règlement graphique :**

La traduction du projet dans le règlement graphique appelle quelques observations autres que celles traitées dans les chapitres précédents.

Il aurait été aussi judicieux de rajouter dans la légende les dénominations des différentes zones du PLU, ainsi que leur description, même si celle-ci est rappelée dans le règlement écrit

### **Règlement écrit :**

De manière générale, le règlement est compréhensible.

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

### **Orientations d'aménagement et de programmation :**

Les OAP sectorielles présentées n'appellent pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

## **9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT**

Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le projet d'aménagement et de développement durables dans un souci de préservation des enjeux du territoire.

Le rapport de présentation expose les enjeux et les explications des choix effectués de façon claire et pédagogique.

L'évaluation environnementale devra être complétée, notamment vis-à-vis des inventaires faune/flore réalisés. En effet les dates retenues pour la réalisation des inventaires n'étaient pas les plus optimales, et les résultats obtenus ne sont pas exposés précisément.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** : traduisent globalement correctement les enjeux mais nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant, notamment en conditionnant l'ouverture des zones concernées à la disponibilité de la ressource en eau potable.

**Indicateurs de suivi** : Ce PLU fournit de nombreux indicateurs de suivi sur les différentes composantes, mentionnées notamment environnementales. L'indicateur de l'état quantitatif de la masse d'eau souterraine de l'Éocène aurait pu être complété par un indicateur sur les volumes d'eau potable prélevés en comparaison des volumes autorisés.

## **10 – CONCLUSION**

Dans son déroulé **ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique**, malgré les quelques compléments à apporter détaillés dans les points précédents

La collectivité affiche une **réelle volonté de maîtriser l'aménagement urbain sur son territoire**. Le recensement dans le bourg de la quasi-totalité des potentiels constructibles assurera le développement et l'aménagement durables du territoire et des activités qui y sont présentes, tout en valorisant le cadre de vie et l'environnement par les orientations d'aménagement imposées.

Des garanties sur la **disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité en assainissement** devant les ouvertures de nouvelles urbanisation devront être explicitées.

Il sera aussi nécessaire de **détailler davantage le scénario démographique présenté dans le PLU**, en affichant clairement la méthode et les années de référence utilisées, ainsi que le calcul du point mort.

Comme expliqué précédemment, **l'évaluation environnementale nécessitera des compléments.**

**Dans l'ensemble, ce projet de PLU demande à être complété pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.**

Les remarques de la présente note devront être prises en compte.