

**ENQUETE PUBLIQUE  
DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY  
Gironde**

**Enquête conduite du  
Lundi 06 janvier au jeudi 06 février 2025 inclus**

**Rapport et conclusions  
du commissaire enquêteur**

**Bordeaux le 07 mars 2025**

Christian VIGNACQ  
Commissaire enquêteur



**ENQUETE PUBLIQUE  
DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY  
Gironde**

**Enquête conduite du  
Lundi 06 janvier au jeudi 06 février 2025**

**Rapport d'enquête**

---

**I. PRESENTATION GENERALE DU DEROULEMENT DE  
L'ENQUETE**

**1.1. Préambule**

À la demande, présentée par Monsieur le Maire de la commune de LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY, en vue de mettre à l'enquête publique le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux nous a désigné, par ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 2024, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de conduire l'enquête publique de ce projet.

Monsieur le Maire de la commune de LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY, collectivité compétente en matière d'urbanisme, a prescrit l'arrêté d'ouverture d'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, le 09 décembre 2024.

L'enquête s'est déroulée, pendant 32 jours, du lundi 06 janvier 9 h, au jeudi 6 février 2025 à 17h 30, inclus.

**Cette enquête publique fait donc l'objet d'un Rapport du commissaire enquêteur et de ses Conclusions et avis motivés qui lui font suite.**

## 1.2. Organisation

### 1.2.1. Permanences du CE

Pour favoriser l'accès physique du public aux permanences du CE lors de l'enquête, il a été retenu, avec la commune de LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY, autorité organisatrice, d'assurer, trois permanences, à des jours et horaires distincts, afin de lui permettre de rencontrer le commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

### 1.2.2. Partie dématérialisée

Il a ainsi été convenu que le site internet de la commune LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY ([www.mairie-de-lugon.org/urbanisme.html](http://www.mairie-de-lugon.org/urbanisme.html)), informerait de l'enquête publique mise en consultation et accueillerait l'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU.

L'adresse courriel de la commune : « *contact@mairie-de-lugon.org* » permettait au public de déposer une contribution dématérialisée.

Un poste informatique, permettant un accès au dossier, complétait réglementairement le dispositif.

Les contributions recueillies (courriel, courrier, registre papier), étaient régulièrement adressées au CE, sur son adresse courriel personnelle. A ma demande, le secrétariat de mairie accompagnait les requêtes concernant les zonages, de documents graphiques permettant la localisation des observations.

### 1.2.3. Réunions préparatoires

En préalable à l'organisation de l'enquête, nous avons examiné le dossier soumis à enquête, afin d'apprécier le projet et son contexte.

**Le dossier d'enquête** réunissait l'ensemble des pièces attendues : Rapport de présentation, PADD, OAP, Plan de zonage et règlement, diverses pièces annexes, les avis des Personnes Publiques associées, ....

Le **registre d'enquête** papier, permettant de recueillir les observations du public, ouvert par Monsieur Michaël CENNI, maire de la commune, a été paraphé par mes soins.

Afin de recevoir les contributions par voie numérique, il a été validé avec la commune que l'adresse courriel « [contact@mairie-de-lugon.org](mailto:contact@mairie-de-lugon.org) » serait proposée au public. Un registre d'enquête numérique ne paraissant pas adapté au contexte de cette révision.

Lors de nos échanges préparatoires, nous avons aussi convenu avec la commune (hôte de l'enquête et Autorité Organisatrice) - en fonction de jours et horaires d'ouvertures de la mairie - du nombre, dates et horaires de permanences, proposant au public de correctes conditions, pour pouvoir rencontrer physiquement le commissaire enquêteur. Il a été aussi retenu que la période de consultation ne démarrerait qu'après la période des fêtes de fin d'année. C'est la salle du Conseil qui a été réservée à l'accueil du public par le commissaire enquêteur.

## 1.2.4. Information du public

**L'information du public, de cette enquête a été assurée** par l'intermédiaire de quatre annonces légales :

- dans le Sud-Ouest du jeudi 19 décembre 2024, en rubrique : "Annonces légales et officielles" ;

- dans Le Résistant, n°4120, du 19 au 25 décembre 2024, en page 31, en rubrique : "Annonces légales et officielles" ;

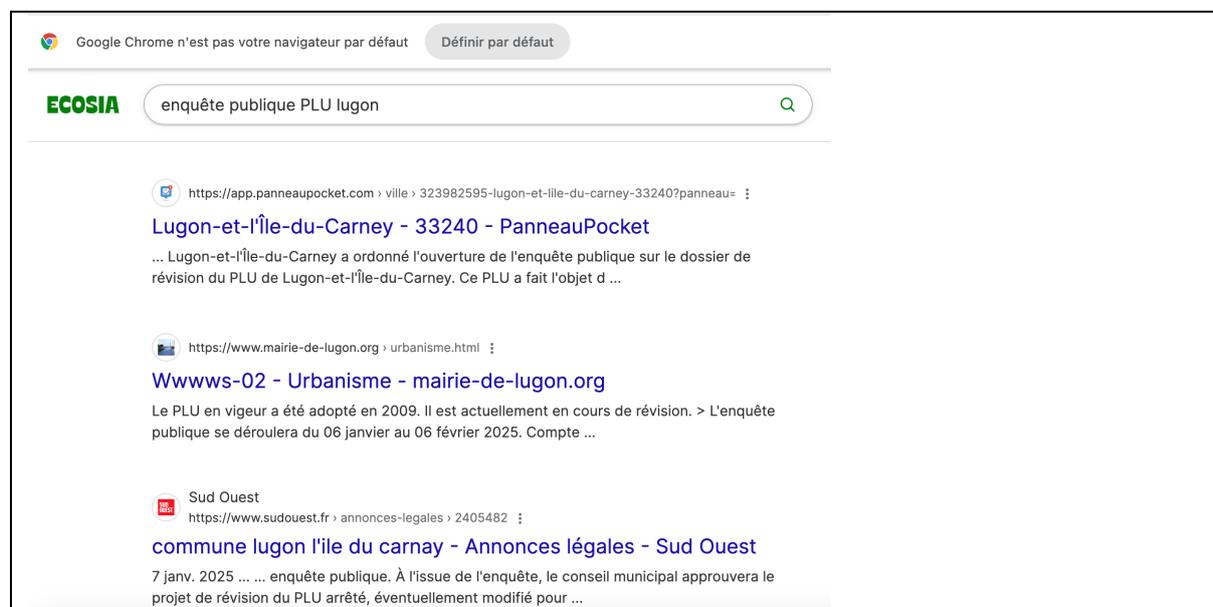
- dans le Sud-Ouest du mardi 2 janvier 2025, en page 21, en rubrique : "Avis administratifs et judiciaires" ;

- dans Le Résistant, n°4123, du 9 au 15 janvier 2025 en page 25, en rubrique : "Annonces légales et officielles".

Cette information était **complétée par un affichage public** (affiche jaune de format A2) sur le panneau municipal d'affichage public, implanté proche de l'entrée de la mairie. Et en 2 autres sites fréquentés de la commune : panneau municipal sur la D138 (près église) et panneau municipal sur D670, coté parking.

Elle était aussi **relayée par le site internet de la commune** : [www.mairie-de-lugon.org/urbanisme.html](http://www.mairie-de-lugon.org/urbanisme.html) qui informait de l'enquête en cours et proposaient l'accès aux pièces du dossier (voir capture d'écran ci-dessous).

De plus, en tapant « enquête publique PLU Lugon » sur un moteur de recherche, **immédiatement 5 liens donnaient accès à l'information** : soit au site de la commune, soit à l'Avis d'enquête (voir illustrations ci-après) sur différents supports, y compris l'application « Panneaupocket » ...



**ECOSIA** enquête publique PLU lugon

Sud Ouest  
<https://www.sudouest.fr> > annonces-legales > 2405482 :

**commune lugon l'île du carnay - Annonces légales - Sud Ouest**  
 7 janv. 2025 ... enquête publique. À l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de révision du PLU arrêté, éventuellement modifié pour ...

<https://www.mairie-de-lugon.org> :

**mairie-de-lugon.org**  
 MAIRIE DE LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY. Menu.png. Menus Scolaires · Famille ... Enquête publique du projet de révision du PLU . Par arrêté n\_page-0001.jpg ...

<https://www.notre-territoire.com> > enquete > 322522 :

**Enquête publique portant sur le projet de plan local d ...**  
 2 févr. 2024 ... Enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) ...  
 33240 - Lugon-et-l'Île-du-Carnay, 33240 - Mouillac, 33240 ...

**5 accès à « enquête publique PLU Lugon et l'Île du Carney » par moteur de recherche**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU**

Par arrêté n°2024-80 en date du 09 décembre 2024, le maire de Lugon-et-l'Île-du-Carnay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision du PLU de Lugon-et-l'Île-du-Carnay. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

À cet effet, Monsieur Christian VIGNACQ, Ingénieur de bureau d'études à la retraite, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du **06 janvier au 06 février 2025 (inclus)**.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site internet suivant : <https://www.mairie-de-lugon.org/urbanisme.html> .

Le commissaire-enquêteur recevra le public, lors de ses permanences, dans la salle de conseil municipal de la mairie de Lugon-et-l'Île-du-Carnay :

- Le 06 janvier : de 9h00 à 12h00
- Le 20 janvier : de 14h30 à 17h30
- Le 06 février : de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de révision du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie, par voie postale (Monsieur le Commissaire-enquêteur-Mairie de Lugon-et-l'Île-du-Carnay, -1 Place Jean Moulin 33240 LUGON-ET-L'ÎLE-DU-CARNEY) ou par courrier électronique à l'adresse e-mail suivante : [contact@mairie-de-lugon.org](mailto:contact@mairie-de-lugon.org) .

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de révision du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

**Avis d'enquête sur site de la commune (en pages Actualités)**



### 1.3. Concertation préalable

Cette révision du PLU a engagée par délibération en date du 7 juin 2021, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle a été complétée par le débat en Conseil municipal en date du 6 juin 2023 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Une délibération du 03 juin 2024 a arrêté la révision générale du plan local d'urbanisme, en tirant le bilan de la concertation conduite.

Une **concertation avec la population** a été conduite, comme le fait apparaître le « bilan de la concertation » présenté par M. le Maire lors de la délibération du projet de révision du PLU du 3 juin 2024.

Les modalités de la concertation, définies conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ont été : la présentation du projet dans un article du bulletin municipal (décembre 2022) ; une réunion publique le 29 juin 2023 en mairie ; la mise à disposition du public d'un registre, en mairie (depuis le 8 juin 2021) permettant à celui-ci de déposer ses observations.

Au cours de cette consultation du public, trois contributions sur registre ont été recueillies, traduisant une participation limitée. Aucune des observations recueillies ne remettait en cause les orientations retenues par le projet communal.

Un « bilan de la concertation » en a été « tiré » et le Projet de Révision générale du PLU a été « Arrêté » en Conseil Municipal le 3 juin 2024 (délibération dans le Dossier d'enquête). Ce dossier « Arrêté » a ensuite été mis à disposition du public, en mairie aux jours et heures d'ouverture.

Ainsi, par **Arrêté du 9 décembre 2024, Monsieur le Maire a prescrit, les conditions de la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du PLU** de la commune LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY.

## 1.4. Le dossier mis à l'enquête

**Le Dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUGON ET L'ISLE DU CARNEY**, regroupait, dans un dossier à sangles, les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Le Rapport de présentation
- Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ;
- Pièce n°3 : Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Pièce n°4 : Le Règlement d'urbanisme ;
- Pièce n°5 : Plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- Pièces n°6 : Annexes : Listes et Plans :
  - 6-1- Plan des Servitudes d'utilité publique et Listes)
  - 6-3A- Plan du réseau d'Eau Potable
  - 6-3B- Plan du réseau d'Assainissement collectif.

Plusieurs **Pièces administratives et Délibérations** de la procédure, complétaient l'information du public.

L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, rendu le 5 septembre 2024, joint au dossier mis à l'enquête, apprécie la démarche, et l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, et que la production de logement proposée se situe essentiellement dans les enveloppes urbaines. Avec effort de réduction de consommation foncière. La MRAe s'interroge cependant sur l'évaluation des besoins qui pourrait-être « surévaluée » ... Un focus est aussi réalisé sur la problématique de la consommation d'eau en regard de la ressource disponible du syndicat ...

Nous avons noté que la MRAe relève avec intérêt « la qualité de la mise en page du rapport, la présence de synthèses thématiques ainsi que de nombreuses illustrations et cartes qui facilitent l’appréhension du dossier. »

En effet, le dossier proposé à la consultation traduit bien les objectifs et la démarche de la commune dans le cadre de ce projet de Révision du PLU communal, visant principalement à **assurer un développement raisonné de son urbanisation, essentiellement dans le périmètre de son enveloppe urbaine** en affichant la préservation de son territoire agricole et naturel.

Nous avons tout particulièrement apprécié, **dans le Rapport de présentation la troisième partie « Choix et justification du projet »** qui explicite la démarche de la collectivité, le PADD et ses objectifs, la consommation d’espaces et enfin les potentialités en logements induits, avec les résultats en termes de réduction volontaire de consommation d’espace.

#### Rappelons les principales orientations retenues :

- Réguler le développement démographique (réguler la création de logements et de fait la croissance démographique),
- Viser un développement diversifié (accueillir différentes formes de mixité en termes de logements et formes d’habitat),
- Modérer la consommation foncière (très forte réduction des consommations des espaces NAF, tout en ménageant des possibilités de réhabilitation du patrimoine rural intéressant),
- Prioriser le centre bourg en lien avec les équipements existants tout particulièrement dans sa partie Nord,
- Confirmer les espaces naturels dans le bourg (identité de Lugon),
- Favoriser et développer les circulations douces,
- ....

**Par cette « Révision » générale de PLU, la commune de Lugon et l’Ile du Carney projette un développement maîtrisé de son territoire en se cantonnant bien dans son enveloppe urbaine existante**, ou par une extension urbaine organisée. En proposant de nouvelles capacités et formes de constructions dans 4 Opérations d’Aménagement Programmée **favorisant une consommation foncière optimisée** (avec une plus forte densité et diversité de formes d’habitat attendus) la collectivité affiche sa **volonté d’une recherche de mixité sociale** accompagnant une croissance raisonnée.

## 1.5. Avis recueillis des Personnes Publiques Associées

- Avis de l’INAO :

Relève que le projet de révision du PLU ne présente que peu d’incidences sur les AOP et IGP concernées et pas de remarques à formuler ...

- Avis de la CDPENAF :

Prend acte des bâtiments identifiés au PLU pouvant faire l’objet d’un possible changement de destination, et que chaque demande fera l’objet d’une attention sur l’impact potentiel sur l’activité agricole environnante. Donne un avis favorable.

- Avis de l'Etat :

Dans un courrier signé du Préfet, (accompagné d'un dossier détaillé) les services de l'état (qui ont produit une note détaillée) soulignent dans leur synthèse la qualité du dossier « présenté de façon cohérente, claire et pédagogique » et « la réelle volonté de maîtriser le développement urbain sur son territoire ». S'interrogent cependant sur 2 points : la garantie de « la disponibilité en eau » et « la capacité en assainissement. Autre remarque soulevée : le scénario démographique à préciser et l'évaluation environnementale à compléter. Toutefois avec ces réserves, les services de l'état accordent un Avis favorable.

- Avis du SCoT du Grand Libournais :

Il note que « le PLU est très vertueux en matière de consommation d'espace NAF et tend vers le zéro artificialisation nette (ZAN) prévue à l'horizon 2050 ». « Le PLU offre un potentiel de densification d'environ 50 logements soit 74% de la production. Ce qui est compatible avec les projections du DOO en termes de production et de répartition des logements. ... Les OAP du PLU affichent la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif ou maisons individuelles) »

Le PLU va dans le sens (du SCoT) « en permettant le développement de modes d'accueil pour les touristes : création de gîtes par changement de destination dans les zones A et N. »

L'intercommunalité conclue son avis : « le projet de PLU, tel qu'il est à ce jour, est COMPATIBLE avec le D00 du SCoT du Grand Libournais. »

- Avis du Département :

Le Département remarque que le PLU propose la production de 54 logements avec une diversification des types d'habitat produits, tout en regrettant qu'une part de logements locatifs sociaux ne soit pas « imposée », tout en relevant que « certaines opérations denses en collectifs, en cœur de bourg sont adaptées à la production de ce type d'offre de logements ». Il demande que les 3 emplacements mis au profit du département, dans le projet, soient affectés à la commune. Puis plusieurs recommandations ou commentaires sont apportés pour l'amélioration du projet de PLU révisé, qui reçoit cependant un Avis favorable du Département.

L'ensemble de ces Avis et contributions recueillis (dont les **conclusions sont toutes favorables**) a été examiné par la commune et son équipe d'étude et a fait l'objet de la réalisation d'une **restitution en réponse dans un document synthétique : « Analyse et Réponse /Avis des Personnes Publiques Associées – Plan Local d'Urbanisme Lugon-et-l'Île-du-Carnay »** (fichier *LUGON-AvisPPA-V2-11102024.pdf*).

Un document communiqué au commissaire enquêteur, qui examine et apporte les réponses de la collectivité et « acte » des ajustements à apporter à l'issue de la consultation...



## II. LA CONSULTATION DU PUBLIC

### 2.1. Participation du public

Pour permettre l'accès du public pour rencontrer le commissaire enquêteur, lors de cette consultation, il a été retenu, avec la commune de Lugon et l'Île du Carney, autorité organisatrice, d'assurer - durant cette étape de consultation publique - trois permanences, afin de recevoir le public, et permettre à celui-ci de rencontrer le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à des jours et horaires différents. Ces trois permanences ont été fructueuses en permettant de recevoir 17 visites.

On relèvera que les autres moyens proposés pour la production des contributions (Registre papier et adresse courriel, ainsi que courrier) ont offert toutes les possibilités de s'exprimer, au public qui le souhaitait.

### 2.2. Bilan quantitatif

A l'issue de la phase de consultation du public, conduite du lundi 6 janvier, au jeudi 6 février 2025, fin d'après-midi, un « bilan » quantitatif des contributions recueillies peut être établi :

- Permanences : 17 visites (certaines visites ont été complétées par des contributions écrites) ;
- Courriels : 7 Contributions déposées ;
- Registre : 5 Contributions déposées ;
- Courrier : 1 Contribution reçue en mairie.

Nous avons donc **recueilli, lors de cette phase de l'enquête, près de 30 « contributions »**, sachant que certains contributeurs ont fait part de plusieurs observations (sur des sites ou thématiques distincts), mais qu'aussi certains ont « confirmé » ou commenté les requêtes déposées par d'autres moyens et supports.

Ces nombreuses observations témoignent bien que **cette « Révision générale du PLU » a suscité un intérêt certain de la population** et que l'information sur cette consultation a bien touché les habitants (et propriétaires) du territoire.

Les contributions du public sont riches, et, si elles intéressent certains secteurs du territoire communal, elles témoignent aussi d'un intérêt manifeste des participants à cette consultation sur le devenir général du territoire de Lugon et l'Île du Carney et pour beaucoup d'une adhésion aux objectifs affichés par la commune, dans la recherche d'un développement maîtrisé de son urbanisation.

Pour certaines observations recueillies j'ai aussi visité les lieux, pour en apprécier leur contexte.

L'examen du Dossier d'enquête a aussi soulevé quelques observations et interrogations chez le commissaire enquêteur, livrées après celles du public.

## 2.3. Synthèse des observations recueillies auprès du public

Nous avons restitué à la commune les différentes contributions reçues sous forme d'une synthèse, accompagné d'un tableau (en « 8 » pages au format A4 en présentation « paysage »), rassemblant l'essentiel des contributions recueillies en permanence par le CE, ou déposées sur les différents supports proposés (un fichier numérique « excel » a été aussi transmis pour une exploitation plus aisée).

- Les demandes de modification ou de rectification de zonage

Nombreux sujets de requêtes relèvent du choix retenu par la collectivité de limiter un développement de la commune dans son périmètre contenu de zones déjà urbanisée (« U »), se traduisant nécessairement par une urbanisation avec densification, en protégeant les zones naturelles et de biodiversité ainsi que les terroirs agricoles.

Le commissaire enquêteur a tenté d'explicitier, à ses visiteurs, le choix retenu par la collectivité, de resserrer, au plus juste, les limites « urbaines » au périmètre bâti actuel, pour son « projet » de PLU. Un choix validé par l'ensemble des Personnes Publiques Associées s'étant prononcé (voir dans le Dossier).

Ainsi quelques propriétaires, à proximité ou voisins de zonages « U » sont-ils venus constater le zonage retenu pour leur propriété et demander, lorsqu'il ne correspondait pas à leurs attentes, un « ajustement », pour toute ou partie de leur parcelle. Il en est de même des parcelles, entretenues par leur propriétaire, au centre du hameau de Carpentey, coincées entre un zonage « UB et UA », classées en « Nbd » classement que contestent leurs propriétaires ...

Nous avons aussi relevé qu'un des contributeurs a proposé - « tant qu'il est encore temps » (application de la loi « Zéro Artificialisation Nette ») - d'élargir maintenant le périmètre urbain à l'ensemble des jardins et parcelles des bâtiments en zone urbanisée ...

Nous avons rapporté ces demandes dans le « Procès-Verbal des Observations recueillies » accompagné d'un tableau de synthèses se voulant le plus précis. Au total nous avons recensé 8 demandes de modification de zonage. Transmises à la commune, et examinées avec son bureau d'étude (rédacteur du Dossier de PLU), elles ont toutes été, après analyse, rejetées, car en opposition avec les objectifs du « Projet de révision du PLU » retenu, de se cantonner dans l'enveloppe urbaine existante.

Quelques autres contributions portaient sur les contraintes induites par les zonages en zone sensible de carrières, sur de potentiels aménagements des habitations existantes ou accueil d'annexes de type garage. Des réponses ont été apportées.

- Les OAP

L'identification de 4 zones à urbaniser (1AU) au sein du bourg a aussi suscité des réactions et contributions.

L'OAP1 « Conte » a interpellé le public et tout particulièrement sur la nécessité d'une plus forte préservation de l'alignement de vieux chênes le long de la voie (« ne pas permettre leur remplacement par des plantations nouvelles » (allusion à l'article 1AU – 11 et commentaire de l'OAP : « Préservation de végétaux en bordure de route au Sud à étudier »).

Des commentaires d'adhésion pour l'OAP2 « Rue du 19 mars », notamment du propriétaire foncier, mais aussi d'autres participants venus s'informer et reconnaissant là un projet majeur de développement pour la commune. Cette « adhésion » devrait permettre à la collectivité de poursuivre la réflexion, et de chercher des opérateurs souhaitant y participer.

En ce qui concerne l'OAP3 « La Perche » elle est apparue plus complexe en termes d'adhésion. Les commentaires des riverains invitant à pousser les réflexions sur les conditions de sa desserte et son insertion dans le réseau viaire, qualifié de sensible, voire surchargé pour la rue Brossolette. Certains nous signalant de plus la complexité foncière (au moins 3 propriétaires), alertant sur une faisabilité incertaine, tout du moins pas immédiate ...

Pour ce qui est de l'OAP4 « Blanzac Ouest » si elle est apparue intéressante pour certains visiteurs venus s'informer et consulter le PLU, aucun propriétaire foncier, ou riverain du projet n'est venu s'exprimer sur cette opération ...

- Autres contributions et requêtes

La possibilité d'accorder le « changement de destination » a aussi été demandé pour des immeubles non identifiés lors des études préalables, comme la requête à « Brancan », pour un ancien chai sur terrain en « N » accueillant maison d'habitation et chai. Un inventaire complémentaire avec la commune mériterait d'être poursuivi pour favoriser la préservation du patrimoine viticole bâti, de qualité.

Nous avons aussi relevé l'implication citoyenne de certains contributeurs proposant d'améliorer la qualité du territoire dans le règlement : proposition d'autres formes de clôtures s'inspirant de réalisations déjà en place (vues rue Brossolette), voire une proposition de clôtures « photovoltaïques »...

D'autres remarques identifiaient que le règlement, dans sa rédaction proposée, ne favorisait pas - voire limitait - le développement des énergies nouvelles renouvelables et que le PLU ne proposait pas de zones propices au développement des ENR (observation émise par la MRAe).

La problématique du « stationnement » a aussi animé les contributions recueillies : problématique de la petite taille des parcelles ne permettant pas d'accueillir suffisamment les véhicules des familles (2, voire 3), des véhicules stationnant alors sur voirie (exemple rue Brossolette). Stationnement pour les logements réhabilités en bâti ancien, avec division induisant un besoin en stationnement non réglementé, et

donc pouvant se reporter sur l'espace public...

**De nombreuses réflexions et suggestions enrichissant par cette participation un « travail collectif » pour cette révision.**

## 2.5. Commentaires et observations du CE sur les documents mis à l'enquête

Sur le fond le dossier paraît répondre de façon exhaustive à ses obligations réglementaires, son examen attentif relève toutefois quelques interrogations et un besoin d'ajustements. J'en livre ici ma contribution.

En préalable, nous avons relevé que **le projet de PLU révisé proposé est fort vertueux en matière de consommation d'espace** naturels, agricoles et forestier (NAF) et veut tendre vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN). Objectif de l'horizon 2050 !

Les pièces écrites et graphiques réglementaires sont présentes, exposent et traduisent les objectifs et la démarche de la commune. Relevons les documents ayant suscité nos observations.

### **La Pièce « 1 » Rapport de présentation**

Le Rapport, fort dense est complet et suffisamment explicatif du contexte communal, dans toutes ses thématiques. De même que la démarche de la commune lors des travaux de construction de ce projet de PLU révisé. **L'analyse de l'évolution et de la dynamique communale est bien posée, les objectifs de développement maîtrisé et organisé aussi** : accueillir environ 100 habitants supplémentaires sur la période 2024-2033 et ménager un potentiel de 75 logements neufs à cette fin sur cette période, un objectif en compatibilité avec le SCoT. La préservation des terres agricole et espaces naturels est affichée.

**L'évaluation environnementale des périmètres des OAP est très aboutie.**

On regrettera seulement que la Cave coopérative, bien identifiée dans le rapport n'ait pas bénéficié d'une attention dans la rédaction du Règlement en zone UY. Cave Coopérative, historique, qui est une ICPE (alors que nous avons relevé dans l'Avis de l'état qu'il est mentionné l'absence d'ICPE sur le territoire) ...

### **La Pièce « 2 » le PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable identifie bien, **en 7 thèmes, les grandes orientations du projet communal**. On regrettera toutefois que dans l'Orientations « 6 » (Equipement commercial et services), la réservation d'un zonage spécifique pour le « Pôle médical » n'ait pas été identifiée, alors que ce pôle bénéficie d'un zonage spécifique (« UBm »).

**C'est l'Objectif « 6 » « les énergies renouvelables » (de l'Orientations « 7 » Environnement) qui apparait le moins développé** (Une ligne !). Ainsi le règlement

du PLU dans ses articles « 9 » et « 10 » ne répond pas à cet ambitieux objectif affiché. Absence de prise en compte du développement des véhicules électriques (développement pourtant identifié dans le Rapport de présentation). Aucune proposition ou réflexion de Parking couvert PV, aucun projet public mettant en œuvre des ENr. Ainsi **un règlement pour les toitures ne permettant pas la mise en œuvre de panneaux PV ...**

### **La Pièce « 3 » OAP :**

Ce document témoigne d'une **analyse poussée de chaque opération retenue et de son contexte spécifique**. On y apprécie aussi la diversité des formes urbaines et des formes d'habitats proposées. La consommation foncière y est mesurée, les espaces extérieurs valorisés.

Le commissaire enquêteur a toutefois été surpris du choix **d'isoler** (éloigner) **les stationnements des zones accueillant l'habitat collectif**. Hormis que nombre de résidents souhaitent « voir » leur véhicule, cette disposition pénalise surtout (allonge) les réseaux de distribution pour les bornes de charge électrique, installations qui doivent dès à présent accompagner les projets d'habitat (Conte et Blanzac).

### **La Pièce « 4 » REGLEMENT**

Une première remarque, **le cimetière** (et son ER pour extension) n'est pas réellement identifié dans le secteur « Ne » (p7) et **les dispositions qui l'intéresse, pas prises en compte** au Titre V : Articles 1 et 2. La rédaction pour les toitures (Article 9) m'interpelle en Ne, comme pour la clôture de l'extension du cimetière... Certaines prescriptions constructives ne paraissent pas adaptées pour le reste du « Ne » à l'accueil d'équipements sportifs (comme tuiles). Ainsi, la **« dérogation pour bâtiments techniques » devrait être élargie aux bâtiments des équipements sportifs et de loisirs ...**

En « U » les dispositions pour le stationnement « vélo » (article 12) sont bien insuffisantes (UA et UB) en regard du développement de la pratique. Impliquant la multiplication de ceux-ci dans les parties communes des logements collectifs.

A l'article « UB14 » : l'équipement d'un « débourbeur/déshuileur » est un équipement reconnu inutile à l'échelle d'une aire de stationnement de 10 véhicules. A supprimer !

Relève aussi en « UE » (équipements collectifs et services publics), de la « Plaine de Sports », où les prescriptions des hauteurs maximales des constructions « UE 8 » paraissent peu cohérentes pour des équipements publics (comme par exemple des tribunes sur vestiaires) ... Idem pour les articles « 9 » et « 10 », inadaptés pour la vocation de la zone et les potentiels bâtiments accueillis (toiture en tuile de terre cuite !) ... Et à réécrire en faveur de la promotion des ENR en espaces publics. Article UE14 paraît non adapté à la zone.

Pour le « UY », je suis surpris que l'article « 1 » autorise les « ... salles d'art et spectacles, équipements sportifs, ... centre de congrès et d'exposition, » ... De même je m'interroge sur la **rédaction de l'article « 4 » : Implantation des constructions**, pour un secteur d'accueil d'activité économiques, et incluant le foncier de **la Cave coopérative** ... Idem pour l'article 5 et l'article 6 ? L'article « UY 8 » présente la même

rédaction que pour UA et UB, il ne nous paraît pas cohérent avec la vocation de la zone, de même que l'article « 9 : aspect extérieur des constructions » avec les bâtiments accueillis et les activités de la Cave coopérative. La rédaction de l'article « 10 » surprend aussi, tout comme le stationnement (Article 12) faisant référence à des habitations et hôtels ...

### **La Pièce « 5 » ZONAGE**

Nous avons relevé un « N » tout seul, sans limite de ce zonage au lieu-dit Tartifume, au Nord du document graphique, un zonage devrait l'accompagner.

De même quelques constructions (hangar dans La Palus (Le Bourdieu)), une habitation reconstruite en « A » à Boutinet, non représentées sur le fond cadastral numérisé, seraient à ajouter.

Les emplacements réservés rappelés dans le cartouche de ce même document seront **à corriger en fonction des remarques du département (ER n°5, 6, 7)**, au profit de la commune ou supprimés.

## **2.6. Restitution du PV de synthèse des Observations**

A l'issue de la consultation, le vendredi 14 février en matinée le commissaire enquêteur a restitué et commenté le « Procès Verbal de Synthèse des Observations » accompagné d'un tableau recensent l'ensemble des contributions (30) recueillies en permanence par le CE ou déposées sur les différents supports (voir en Pièces Annexes au Rapport du commissaire enquêteur) aux représentants de la commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY.

Etaient présents : Monsieur Michel CENNI, maire et Madame Laura BONNIN, secrétaire de la commune.

Il a été convenu que la commune, assistée de son bureau d'études, nous remettrait une réponse dans le délai de 15 jours.

## **2.7. Réponse de la commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY aux Observations recueillies et restituées dans le cadre du « PV de synthèse des Observations »**

La commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY a répondu, par courriel, le 27/02/25, au « Procès Verbal de Synthèse des Observations », par un retour du Tableau des Observations recueillies « annoté » de commentaires en réponse, un document complété d'un schéma d'une nouvelle proposition de desserte de l'OAP3 « La Perche », permettant de ne plus proposer une sortie de l'opération sur rue Brossolette (ER9). Voir « Annexes » du présent Rapport, la pièce « *observation-Lugon-reponses* » et le plan joint par la commune.

Nous en restituons ici une synthèse.

Et relevons que cette « Réponse » reste centrée sur les observations recueillies auprès du public, mais n'apporte pas de réponses aux commentaires ou observations du commissaire enquêteur...

- Les réponses aux demandes du public de modification de zonage (pour classement en « U ») sont toutes rejetées et argumentées, en application de la loi « ZAN » ou de secteur à « risque ». *Nous en prenons acte et comprenons la justification.*
- En ce qui concerne certaines parcelles mitoyennes de zones « U », classées en « Ap » (voire en « Nbd » à Carpentey), il est répondu la possibilité de les classer en « N », permettant la réalisation éventuelle d'une annexe à la parcelle bâtie. *Proposition pouvant répondre au contexte.*
- La requête pour changement de destination d'un chai à « Brancan » (tous les réseaux y compris assainissement) pourrait-être acceptée, sous réserve de vérification de la qualité du bâtiment. *Un changement de destination cohérent, au vu du contexte en entrée de village. D'autres bâtis agricoles, non identifiés lors des travaux préalables, ne seraient-ils pas à reconnaître ?*
- Sur le sujet de l'absence de stationnement requis par le règlement dans le cadre de la restructuration d'anciennes habitation avec division et création de logements, *la réponse n'est pas à la hauteur de la problématique. Ce sujet mérite un examen attentif du problème du stationnement induit par la création de ces nouveaux logements et de l'adaptation du règlement du stationnement (notamment en « UA »).*
- Pour les observations sur le cadastre non mis à jour, il est retenu de faire apparaître une pastille « \* » comme pour les permis récents.
- Pour la desserte de l'OAP3 La Perche, des propositions se dessinent pour assurer une desserte de l'opération, rue Maurice Ravel, sans surcharger le trafic sur « Brossolette » et en améliorant les cheminements doux avec le centre bourg par la parcelle 251, à réserver. *Cette consultation a permis le débat ...*

Commentaire du CE: *le commissaire enquêteur prend acte des réponses et propositions de la collectivité, qui vont dans le sens de la confirmation des engagements et objectifs retenus pour la révision générale du PLU - dont les choix de développement de la ville dans un périmètre contenu des zones U et 1AU - et de la prise en compte des requêtes et propositions constructives recueillies auprès du public.*



### III. SYNTHÈSE

Cette enquête publique de révision générale du PLU de Lugon et l'Île du Carney s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation : bonne information du public, mise à disposition du dossier papier et numérique, trois permanences permettant de rencontrer le commissaire enquêteur et adresse courriel, pour déposer des observations, consultation de 32 jours, postérieure aux fêtes de Noël et fin d'année.

La participation du public a été certaine : forte fréquentation des permanences, des contributions déposées par courriels, moindre sur le registre et par courrier.

La collectivité, a répondu au « PV des Observations » et pris en compte les requêtes et observations recueillies auprès du public. Nous souhaitons la même attention pour les commentaires et suggestions émises par le commissaire enquêteur lors du prochain travail de la commune en commission avec son équipe d'urbanisme, notamment sur certains éléments de rédaction du règlement et une meilleure prise en compte du développement des ENR et du développement de la flotte de véhicules électriques.

Le commissaire enquêteur a relevé la pertinence du projet révisé du PLU et le caractère vertueux de son projet de développement, dans le périmètre urbain du bourg, en préservant la consommation d'espace NAF, suivant en ce sens l'objectif du « zéro artificialisation nette » ayant pour horizon 2050. Ce que plusieurs PPA ont reconnu aussi dans leur Avis.

Les remarques et recommandations émises au sein de ce présent Rapport, par le commissaire enquêteur ne sont aucunement rédhibitoires au projet de révision générale du PLU soumis à cette consultation.

La collectivité, tout en rappelant ses objectifs, a reconnu, dans sa « Note en réponse aux observations » pouvoir amender son document en prenant en compte certaines observations recueillies.

Bordeaux le 7 mars 2025  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Vignacq', with a large, sweeping flourish above the name.

Christian VIGNACQ



# ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUGON ET L'ÎLE DU CARNEY Gironde

Enquête conduite du  
Lundi 06 janvier au jeudi 06 février 2025

## Conclusions et avis motivé

---

Cette enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lugon et l'Île du Carney, porté par la commune, a été conduite du lundi 06 janvier au jeudi 06 février 2025 inclus.

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 9 juillet 2009, sa révision a été engagée le 7 juin 2021. Après travaux et concertations, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues, en Conseil municipal du 6 juin 2023. C'est par la délibération du 3 juin 2024 qu'a été arrêté la révision générale du plan local d'urbanisme et tiré le bilan de la concertation.

**Le présent projet de révision générale du PLU**, propose un document d'urbanisme traduisant un projet global d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune et fixant les règles de construction et d'utilisation des sols.

Les pièces écrites et graphiques réglementaires du dossier, proposées à la consultation du public, exposent bien les objectifs et la démarche de la collectivité dans le cadre de cette **révision générale du PLU** communal.

Une **partie « 5 » du Rapport de présentation, « Méthodologie, compatibilités, résumé non technique »**, offrait une approche plus synthétique du dossier et de sa démarche.

Un « Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale », rendu le 5 septembre 2024, joint au dossier, **relève la cohérence du projet de PLU** (prévoyant l'accueil d'une centaine d'habitant avec la construction de 85 logements) **avec le SCoT du Grand Libournais**. Toutefois la MRAe relève que les projections pourraient être surévaluées en regard des modélisations et alerte sur les capacités déficitaires d'alimentation en eau potable du territoire ...

Les Avis, recueillis, des Personnes Publiques Associées (**PPA**) **sont tous favorables au projet**, allant pour certains jusqu'à relever le « caractère vertueux » du projet établi. Quelques ajustements sont toutefois demandés, avant version finale et approbation.

**L'information du public**, dans le cadre de cette enquête a été largement réalisée : dans la presse locale (2X2 avis), par l'affichage en mairie et 2 autres sites fréquentés de la commune, ainsi que par le site internet de la commune et relayé par les sites d'annonces légales.

Différents moyens, étaient offerts au public pour s'exprimer dans le cadre de cette consultation : 3 Permanences du commissaire enquêteur, le « registre papier », l'adresse « courriel » réglementaire et le « courrier ».

Cette consultation a été l'occasion pour le public, qui s'est manifesté, de **mettre en avant ses préoccupations de qualité de cadre de vie, de valorisation du bâti ancien agricole, de préservation du patrimoine naturel, mais aussi, pour quelques-uns, du souhait de bénéficier d'une « extension » de la zone urbaine...**

L'ensemble des **contributions recueillies lors de la phase de consultation a été synthétisé et restitué à la commune** par le commissaire enquêteur, dans un document « PV des Observations » (voir partie « Annexes » du Rapport). La commune y a apporté des réponses (voir Rapport).

Pour les demandes du public de **modification de zonage**, pour classement en « U », de leurs parcelles, elles ont toutes été examinées, en regard de leur contexte (application de la loi « ZAN » ou identification de secteur à « risque » ou protégés) et **toutes rejetées avec argumentaire**.

D'autres contributions ont alimenté la réflexion, certaines contributions pouvant participer à ce projet collectif.

Le commissaire enquêteur a relevé la pertinence du projet communal de **maitriser son développement, pour l'essentiel, dans son périmètre de zone urbanisée actuelle**, et de **valoriser des espaces identifiés vacants** sous la forme « organisée » de 4 OAP (opérations d'aménagement programmées), opérations apportant chacune une proposition de **diversité de formes urbaines et aussi de formes d'habitat**, favorisant, ainsi, une « **mixité** » de **population accueillie**.

L'intérêt du projet de PLU révisé, proposé ici, réside dans l'optimisation de la consommation de l'espace, se traduisant par **une très faible consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (NAF)**, appliquant ici l'objectif (échéance de 2050) de « zéro artificialisation nette » de la loi ZAN.

Les Avis des Personnes Publiques Associées, pour ceux recueillis, nécessitent leur prise en compte dans la finalisation de la rédaction de cette Révision du PLU avant son approbation par le Conseil Municipal.

**Au regard des éléments ci-avant,**

**Je donne un avis favorable au projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY.**

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- La prise en compte des amendements, corrections et observations apportées par le commissaire enquêteur dans le « PV des Observations » et rappelées dans le Rapport ;
- La prise en compte des observations de la MRAe et des PPA.

Bordeaux le 07 mars 2025  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ch. Vignacq', with a large, sweeping flourish above the name.

Christian VIGNACQ