



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Affaire suivie par :
Sébastien LANCELEVEE
Service d'Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde
Tél : 05 54 69 21 58
Mél : sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le

02 SEP. 2024

Le Préfet
à

Monsieur le Maire de Lugon
et l'Île du Carney

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Lugon et l'Île du Carney

P.J : Avis technique de synthèse des services de l'État

Par courriel reçu dans mes services le 5 juin 2024, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lugon et l'Île du Carney, arrêté par délibération du conseil municipal du 3 juin 2024.

J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations, lesquelles devront être portées au dossier d'enquête publique.

1 – Cohérence globale du projet communal, gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PLU présente un projet de développement démographique permettant d'accueillir au maximum 100 nouveaux habitants afin de ne pas dépasser les 1500 habitants à horizon du PLU.

Cet objectif démographique de 0,54 %/an est plus faible que les dynamiques constatées ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de 2 % entre 2015 et 2021). Il est cohérent avec la volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique et les prescriptions du SCOT qui préconise un taux de croissance limité à 0,92 % (centralité relais).

Les objectifs du PLU sont donc compatibles avec ceux du SCOT.

Cependant, il sera nécessaire **de compléter et d'explicitier davantage le scénario démographique** présenté, notamment dans le rapport de présentation, et notamment la méthode utilisée pour le **calcul du point mort**, nécessaire à l'estimation du nombre de logements à créer.

2 – Diversification de l’habitat

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

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).

En 2021, les moins de 30 ans représentaient 34,9 % de la population communale. Le PLU doit diversifier les typologies du parc de logements, afin de s’adapter aux besoins des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation.

Le document n’intègre pas réellement d’objectifs de développement de l’offre sociale. Si la commune de Lugon et l’Île du Carney n’est pas dans l’obligation de le faire, n’étant pas soumise aux dispositions de l’article 55 de la loi SRU, une offre en logement social permettrait de mieux répondre aux besoins du plus grand nombre.

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 petite taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre à la fois aux besoins des jeunes aux faibles ressources et des personnes âgées.

3 – Sécurité et salubrité publiques et prise en compte des risques

Ressource en eau potable :

Afin d’assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, **les ouvertures à l’urbanisation devront 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.

Salubrité publique :

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.

Risques :

Hormis quelques observations détaillées dans la note technique jointe à cet avis, le PLU prend en compte de façon globalement satisfaisante les risques naturels recensés sur le territoire.

4 – Préservation et protection de l'environnement, de l'agriculture et des paysages

Bien que ce PLU ait fait l'objet d'une étude relativement approfondie concernant les enjeux Eau et Biodiversité, **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.

En ce qui concerne les paysages, le PLU définit de grandes orientations au travers de son PADD. Néanmoins, certains points, comme le traitement paysager de la RD 670 devront être précisés.

5 – En synthèse

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 recentrage 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** avant l'ouverture à de nouvelles urbanisations 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, et **compléter l'évaluation environnementale du document**.

En conclusion

Ce projet en l'état recueille un avis favorable de la part des services de l'État, sous réserve d'être complété pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.

Les remarques de la note jointe à cet avis devront donc être prises en compte.

Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires, afin de finaliser ce document.

Le Préfet,

A blue ink signature of the Prefect, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne

