

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 17 juin 2024 à 17h30

---

**Date de convocation :** le 7 juin 2024

**Secrétaire de séance :** Jacques LEGRAND

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice : 13**

**Nombre de membres présents votants : 9**

**Madame :** KRIER Fabienne

**Messieurs :** Jérôme COSNARD, Jacques LEGRAND, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Philippe BECHEAU, Bernard LAURET, Pierre ROBERT, Marc SAHRAOUI

---

**Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY**

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience ;

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 29 septembre 2022, approuvant l'évaluation à 6 ans et décidant de la mise en révision du SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.161-3 et suivants ;

Vu le dossier de révision du PLU de la commune de LUGON ET L'ILE DU CARNEY enregistré le 05/06/2024 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme de LUGON ET L'ILE DU CARNEY projette un accueil démographique modéré, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche du centre-bourg et en proposant une diversité de produits logement ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de LUGON ET L'ILE DU CARNEY propose une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente, notamment en prévoyant des opérations d'ensemble au sein du tissu urbanisé du centre-bourg ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

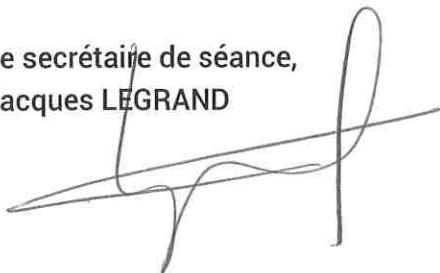
**Le Bureau Syndical constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme de LUGON ET L'ILE DU CARNEY est compatible avec le SCoT.**

**En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de LUGON ET L'ILE DU CARNEY.**

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**Le secrétaire de séance,  
Jacques LEGRAND**



Fait à Les Artigues-de-Lussac,  
Le 18 juin 2024

**Le Président,  
Jacques BREILLAT**



Etapes du PLU de LUGON et l'ILE DU CARNEY		Etapes du SCoT	
Prescription	7 juin 2021	Approbation	6 octobre 2016
Débat sur le PADD	6 juin 2023	Opposabilité	14 décembre 2016
Arrêt du projet de PLU	4 juin 2024	Mise en révision	29/09/2022
Transmission au PETR	5 juin 2024		

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD du SCoT :

## 1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

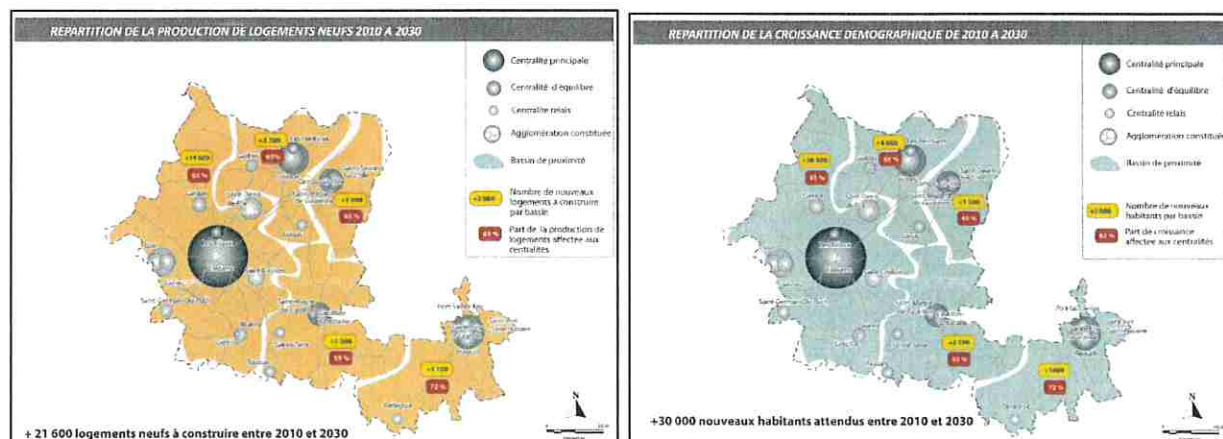
### 1.1 - Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Le projet de PLU a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue par le choix d'un zonage majoritairement «Ap» ou «Ndb» (zones protégées). On notera que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tous usages confondus a été de 13,35 ha sur la période 2011-2021 (données OCS Régional par interpolation).

### 1.2 - S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Lugon-et-l'Île-du-Carney est intégrée au bassin de proximité du Grand Libourne et elle n'a pas été identifiée en tant que centralité. Le PLU doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de production de logements, soit 163 nouveaux logements et 226 habitants environ à l'horizon de 2035.

#### Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais



### 1.3-Répartir les équipements et les services

Le PLU définit une vaste zone UE à vocation d'équipements publics (mairie, l'école, l'église, les espaces de sports et loisirs) au niveau du centre-bourg de la commune, complétée par une zone Ne (cimetière). Il s'agit de renforcer la capacité à recevoir des équipements publics sur cette partie de la commune. Dans le même sens, une zone UBm a été créée, le long de la RD 670 dans le tissu urbanisé du bourg, pour permettre le développement d'un pôle de santé, dans le prolongement de la pharmacie et du cabinet médical existants.

La commune est desservie par le réseau ADSL. Lugon-et-l'Île-du-Carney a commencé à bénéficier du déploiement du réseau fibre optique en 2022 : 88% des locaux y sont éligibles.

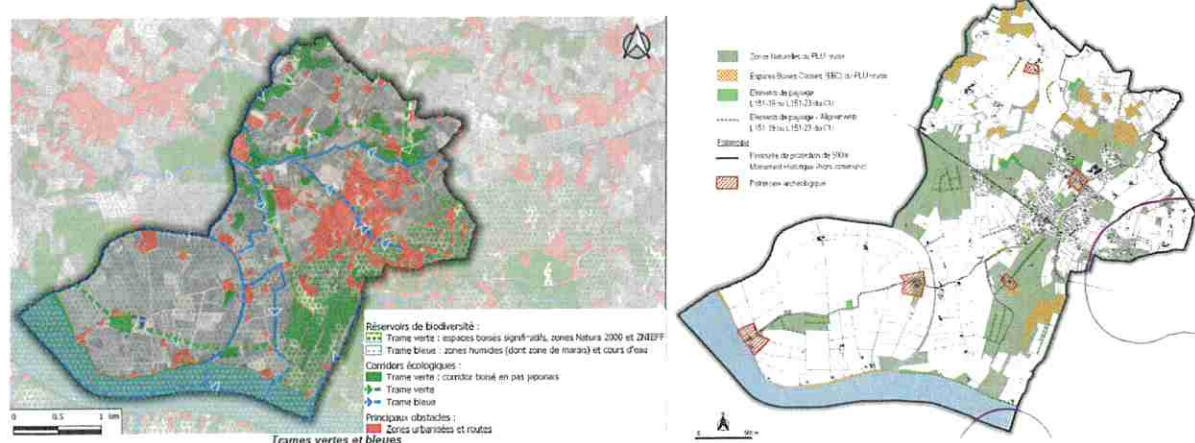
## 2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

### 2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le rapport de présentation du PLU et le document graphique du règlement ont identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs et secondaires à l'échelle locale, en dehors des espaces bâtis (ZNIEFF, zones humides). Ces espaces sont protégés par un zonage « Nbd » ou « Ap » où toute nouvelle construction y sera interdite, exceptée les extensions des habitations existantes. De plus, le règlement écrit concernant les clôtures préconise de prévoir des passages pour la libre circulation des espèces dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les ripisylves, les boisements, les haies et alignements d'arbres dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, ont fait l'objet d'un travail de préservation qui se traduit par des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des mesures de protection de type L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

#### Extrait du rapport de présentation du PLU



Concernant les cours d'eau, ils bénéficient principalement d'un zonage Ndb, A ou Ap, exceptée au niveau de la zone d'activité de Cazeaumurin (zone UY). Cependant, une marge de recul d'au moins 6 m à partir des berges est imposée le long des cours d'eau en zone UY.

Dans les zones principalement concernées (zones agricoles et naturelles), un recul de constructibilité de 10 m minimum depuis les berges des cours d'eau est demandé au règlement écrit. **Toutefois, afin de tenir compte de la diversité des largeurs des cours d'eau,**

**le PLU devra prévoir un recul minimal de 15 m le long des berges de la Dordogne, une prescription du DOO du SCoT pour tout lit mineur supérieur à 15 m.**

Concernant les corridors écologiques, ils sont couverts par un zonage Ndb, Ap ou N. L'ensemble des dispositifs de protection mis en œuvre permettent d'affiner les corridors établis à l'échelle du SCoT.

Dans les zones AU du PLU, les espaces végétalisés doivent correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. De plus, les OAP accordent une place accrue au végétal (arbres, lisières boisées, ...) et aux espaces partagés afin de lutter contre le réchauffement climatique (îlot de rafraîchissement), nécessaires notamment pour des publics sensibles (secteur prévoyant de l'habitat pour les séniors).

## **2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires**

Le SCoT demande au PLU d'identifier les panoramas majeurs afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. De plus, il demande de « *maitriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication* ».

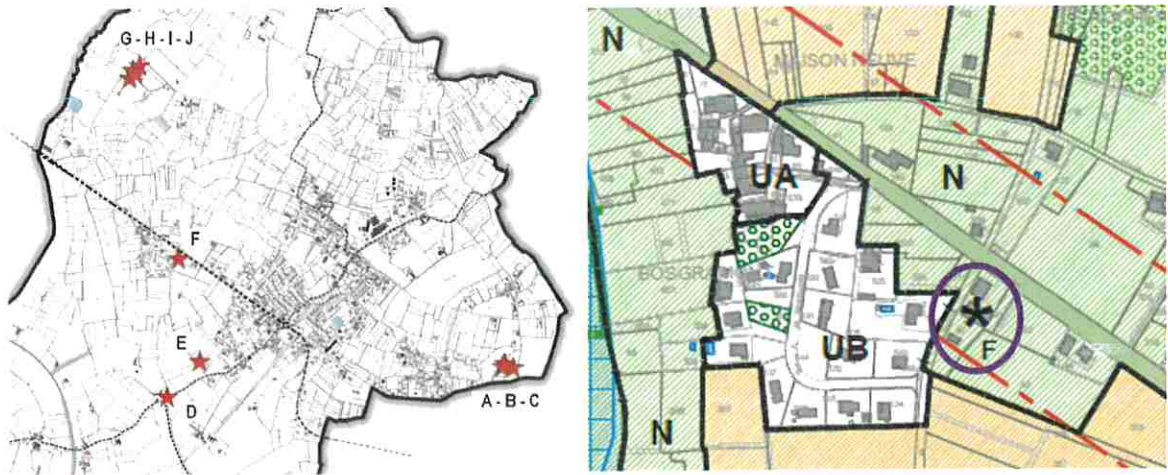
Le PLU a réalisé une analyse paysagère globale qui n'inclut pas d'études sur les coupures d'urbanisation existantes, notamment le long de RD 670, sur les « entrées de ville » ou encore sur les points de vue remarquables comme le prescrit le DOO du SCoT. Toutefois, la zone urbaine resserrée autour du bourg et des principaux hameaux, associée à un zonage naturel (N et Ndb) et agricole (Ap) permet de maintenir les coupures existantes.

L'identification et la protection des éléments structurants de la trame bocagère est assuré par un classement en zones N et Ndb, doublé de la mobilisation d'outils de type EBC ou encore L.151-19 et L.151-23 CU qui confortent leur rôle dans le paysage.

Le PADD du PLU ambitionne de « *favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti intéressant si besoin en envisageant leur changement de destination* » mais aucun élément du patrimoine bâti n'est protégé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme alors que certains éléments mériteraient une protection afin de maitriser la qualité architecturale d'éventuelles évolutions du bâti et de protéger la structure du bâtiment, notamment pour le château Pardaillan.

Le PLU identifie 10 édifices pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle qui font l'objet de fiches détaillées dans le rapport de présentation (p.190). Toutefois, il existe des incohérences à plusieurs reprises entre le rapport de présentation et les pièces réglementaires (zonage et règlement du PLU). Par exemple, le bâtiment F de Bosgramont est identifié sur le plan de zonage mais le règlement du PLU ne permet pas de changement de destination en zone N ou encore le bâtiment E de Belle Vue pourra évoluer vers une habitation dans le règlement et vers un gîte dans le rapport de présentation.

## Extrait du rapport de présentation du PLU (bâtiments pouvant changer de destination) et du plan de zonage dans le secteur de Bosgramont



### 2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

#### L'approche quantitative :

La commune de Lugon-et-l'Île-du-Carnay est alimentée en eau potable grâce à plusieurs forages qui captent des eaux brutes dans les nappes profondes de Gironde. Celles-ci correspondent aux nappes de l'Eocène, et permettent de répondre à une partie des besoins en eau potable à l'échelle de la Gironde (et au-delà). Etant de très bonne qualité (entre autres), elles sont particulièrement sollicitées.

Le SIAEPA du Cubzadais Fronsadais assurant la distribution sur l'eau potable sur la commune, dispose d'une autorisation totale de prélèvement des eaux brutes de 4 050 000 m<sup>3</sup>/an en 2023. Les volumes prélevés à l'échelle du Syndicat sont inférieurs à ce volume autorisé. De plus, le Syndicat s'apprête à mettre en production un nouveau forage dans la nappe Eocène Nord, non déficitaire, sur la commune de Marcenais, comme ressource de substitution. Par ailleurs, le Syndicat agit fortement sur l'amélioration du rendement du réseau.

**La ressource en eau potable ne semble donc pas un facteur limitant pour envisager le développement raisonné de la commune et le PLU respecte l'orientation du DOO du SCoT demandant au document d'urbanisme d'avoir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles.**

#### L'approche qualitative :

La commune est reliée à une station d'épuration intercommunale d'une capacité de 4500 équivalents-habitants (EH), partagée avec La Lande-de-Fronsac, Saint-Germain-de-la-Rivière et Cadillac-en-Fronsadais. En 2022, la capacité de la station est mobilisée pour 3032 EH, soit un taux de saturation de 67%. L'ensemble des zones U et 1AU projetées dans le PLU, permettant la création 85 logements potentiels, devront être raccordées au dispositif

d'assainissement collectif. Ainsi, cet accroissement de logements générant un potentiel théorique de raccordement de 195 équivalents-habitants semble cohérent avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (1468 EH).

Environ 135 abonnés disposent d'un assainissement non-collectif et le rapport de présentation du PLU souligne le faible taux de conformité de l'existant en 2021 (54%). A cet effet, le règlement du PLU en zones A et N contribue à la mise aux normes ou au redimensionnement des installations autonomes non-conformes en cas de projet d'extension, de division foncière ou de changement de destination. **Toutefois, le PLU aurait pu aller plus loin en interdisant tout projet (annexes comprises) en cas de dispositif non-conforme dans ces secteurs sensibles.**

Concernant les eaux pluviales, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU orientent les projets vers des techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct, notamment en maintenant des espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration à la parcelle. Ainsi pour les écoulements, le règlement du PLU prescrit « *un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains* » en complément de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle tel que le préconise le DOO du SCoT.

#### 2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

Le PLU est concerné par plusieurs risques et principalement par celui d'inondation par débordement de la Dordogne. La commune est couverte par le PPRI de la Vallée de la Dordogne et du Moron. D'une façon générale, le projet de PLU s'est attaché à ne pas aggraver ce risque en ne permettant pas de construction nouvelle dans les zones exposées au risque d'inondation (exceptées les extensions sous réserve de respecter le règlement du PPRI), en imposant un recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau.

Par ailleurs, la commune est également concernée par les risques « remontées de nappes » et de ruissellement qui ont été étudiés dans le rapport de présentation : ils ne concernent pas les zones d'OAP, principales zones constructibles dans le PLU.

Ainsi, le PLU respecte les objectifs du SCoT. Toutefois, le règlement pourrait être davantage prescriptif pour limiter l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé ou à urbaniser en imposant des chaussées drainantes, des places de stationnement enherbées, etc. comme cela a pu être retranscrit dans les OAP des zones AU.

#### 2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLU a identifié les zones AOC au sein d'un diagnostic agricole. La zone la plus impactante pour ces aires AOC est la zone 1AU du secteur 2 (« Rue du 19 mars ») identifiée dans le projet de PLU, bien que cette zone vienne en épaissement du centre-bourg. Toutefois, l'OAP sectorielle de ce secteur prévoit notamment la création d'un espace tampon de 10 mètres sur le côté Est du terrain, en limite avec les espaces viticoles.

Au-delà de l'OAP, le règlement doit intégrer l'obligation de réalisation d'une bande boisée de 10 mètres de large au contact des zones agricoles.

Le règlement pourrait également inclure un recul minimum imposé aux piscines dans le cas où le terrain borde une parcelle viticole, par mesure de précaution sanitaire.

### 3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

#### 3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

La commune de LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNEY compte 1369 habitants en 2020 (source INSEE). Le taux de croissance observé entre 2014 et 2020 a été très important, de l'ordre de 2,3 %/an. La commune a décidé dans le cadre de son PLU d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires sur la période 2024-2033, soit une population estimée à 1476 habitants.

La commune de LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNEY n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « hors centralité » du bassin de proximité du Grand Libourne, le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92 % entre 2015 et 2035. Le SCoT prévoyait donc que la commune ne dépasse pas les 1500 habitants en 2035.

**En conséquence, le PLU de LUGON ET L'ILE DU CARNEY est compatible avec l'objectif d'accueil communal défini dans le SCoT.**

Au regard de l'objectif d'accueil fixé par le SCoT, la production de logements neufs doit s'élever 163 logements entre 2015 et 2035, soit une production d'environ 8,2 logements/an. Sur la commune, 134 logements ont été produits entre 2012 et 2021 (source Mairie) mais « seulement » 51 depuis 2016 soit environ 8,5 logements/an. Par ailleurs, sur la période du PLU (2024-2033), le PLU prévoit un potentiel de 75 logements neufs. La commune a donc prévu un rythme de production de logements compatible avec l'objectif de production de logements définie dans le SCoT pour 20 ans. Toutefois, afin d'améliorer la clarté de la compatibilité avec le SCoT, le PLU aurait dû préciser qu'elle a été la production de logements sur la période 2021-2024. Dans le même sens, le PADD du PLU définit l'ambition communale de produire une cinquantaine de logements mais le taux de rétention foncière appliqué (non réalisation d'une vingtaine de logements prévus dans le potentiel) n'est pas justifié dans le PLU.

**En conséquence, l'objectif de production de logements reste compatible avec l'objectif fixé par le DOO du SCoT mais les explications sur la rétention foncière et le potentiel réellement mobilisé devront être précisés.**

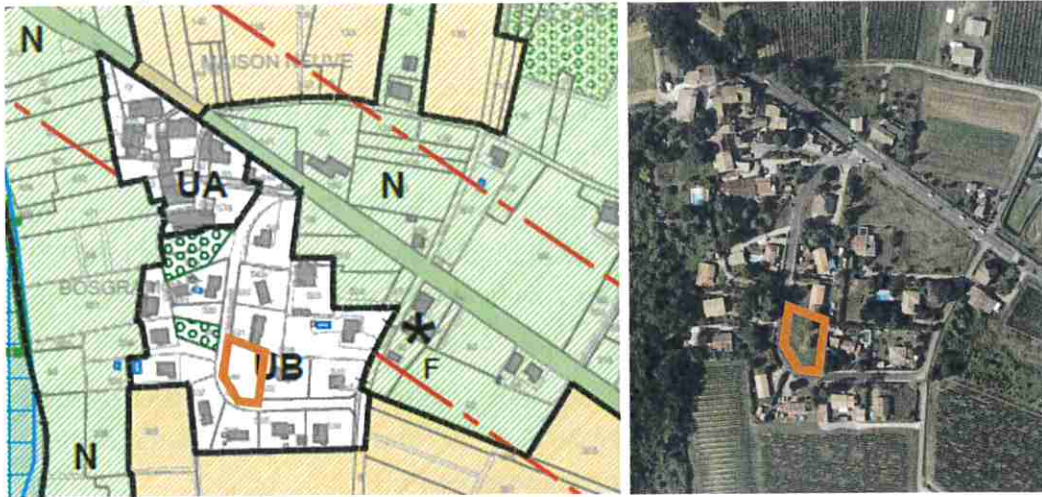
On notera que le nombre de logements vacants a fortement diminué entre 2014 et 2020 (source INSEE), signe de l'attractivité résidentielle de la commune. Le projet de PLU prévoit la remise sur le marché de 3 logements vacants, soit 3,5% du potentiel total de logements, conformément au SCoT du Grand Libournais.

Le PLU a identifié le potentiel foncier, au sein du tissu bâti, pour la réalisation de logements ; l'étude révèle alors que le PLU actuel permettrait de mobiliser 3,52 hectares au sein des zones U et 1AU, soit un potentiel de 49 logements pourraient être construits par densification



ou renouvellement urbain sur la prochaine décennie (en tenant compte des densités imposées dans le SCoT). Cependant, il semblerait que certaines parcelles pouvant être densifiées n'aient pas été étudiées, notamment dans le hameau de Bosgramont.

#### Extrait du plan de zonage et de la photo aérienne à Bosgramont



Par ailleurs, dans les OAP encadrant les zones 1AU, le PLU a défini des orientations visant à proposer une diversité de produits logements afin d'accueillir des publics variés (habitat individuel/collectif, locatif/accession, logements pour les séniors) : les futurs projets devront être compatible avec ces OAP. Toutefois, afin de s'assurer de la réalisation de ces objectifs, le règlement de la zone 1AU aurait pu intégrer ces éléments à l'article 3 relatif à la « mixité fonctionnelle et sociale ».

### 3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. La commune de LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNAY est composée d'une centralité principale qui s'est largement développée depuis la partie historique du bourg mais aussi de deux entités bâties anciennes (Bosgramont et Grand-Guilhem). Le PLU a identifié des « enveloppes urbaines » qui s'apparentent aux critères des « périmètres agglomérés » définis dans le SCoT.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire du PLU. Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La renaturation, ou « transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) » peut être compatibilisée en déduction de cette consommation.

Le SCoT s'appuie sur les **données de l'OCS Régional**, qui a identifié **les surfaces consommées entre 2011 et 2021 ; ces surfaces sont estimées à 13,35 Ha** pour la commune de de Lugon-et-l'Ile-du-Carnay, par interpolation des données de l'OCS (2009, 2015 et 2020). Dans le cadre de sa révision, le SCoT a choisi d'aborder la consommation foncière pour la décennie suivante (2021-2031) selon la méthode proposée par la Région

Nouvelle-Aquitaine (OCS Régional) en actualisant le millésime de l'OCS 2020 (photo-interprétation, etc.) pour bénéficier d'une cartographie des espaces urbanisés en 2021. Ensuite, tout espace NAF qui deviendra urbanisé devra être comptabilisé : la commune ne pourra pas consommer plus de 6,68 ha à l'horizon 2031.

Le PLU a utilisé une autre méthode pour définir la consommation des espaces NAF réalisée entre 2011 et 2021 : définition des millésimes 2011 et 2021 (par actualisation de l'OCS 2009 et de l'OCS 2020 par photo-interprétation). Ainsi, il l'évalue à 6,75 Ha en 10 ans, une consommation foncière largement inférieure mais qui reste compatible avec le SCoT.

Le rapport de présentation du PLU a cartographié les terrains qui impacteront des espaces naturels, agricoles ou forestier ; **le projet de PLU pourrait ainsi consommer d'ici 2033** (donc au-delà de la période 2021-2031) **environ 2,24 hectares** principalement sur la zone 1AU de la « Rue du 19 mars » mais aussi sur les zones UE et Ne dédiées aux équipements collectifs.

**Toutefois, la consommation foncière liée aux logements en cours (PC déposé avec démarrage de travaux ou réalisés entre 2021 et 2024) n'a pas été évalué dans le PLU. Il conviendra donc d'en tenir compte dans le projet de PLU.**

**Le projet de PLU réduira d'environ 67% sa consommation globale d'espaces NAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 (83% selon la méthodologie du SCoT). Ainsi, le projet du PLU est plus ambitieux que l'effort définis dans son PADD. En cela, le document d'urbanisme respecte les prescriptions du SCoT visant à une réduction de la consommation foncière et atteint, les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (- 50%) et le SRADDET (- 52%). Il faut donc noter 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.**

Au regard des données fournies, les densités minimales imposées par le SCoT (12 logements/ha en périmètre aggloméré et 10 logements/ha en extension) doivent être respectées pour la production des logements en extension, notamment en inscrivant la densité minimale attendue au sein des OAP et du règlement écrit.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (correspondant à la zone 1AU de la « Rue du 19 mars » dans ce PLU).

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.**

Par ailleurs, les densités proposées dans le PLU pour les logements (14 logements/ha en périmètre aggloméré et 19 logements/ha en extension) sont supérieurs à celles attendues par le SCoT du Grand Libournais.

### 3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le SCoT demande au PLU de prévoir un développement urbain favorisant une mixité des fonctions. Les OAP présentes dans le PLU portent essentiellement sur de l'habitat mais le règlement des zones U autorise d'autres destinations de constructions.

Par ailleurs, les OAP du PLU affichent la volonté de mixer les formes urbaines (habitat collectif ou maisons individuelles) selon l'environnement du secteur de projet dans le tissu urbain, en incitant une production de logements locatifs, permettant le renouvellement des habitants et leur facilitant le parcours résidentiel.

Le SCoT demande aux OAP du PLU de prévoir des dispositions favorisant le traitement qualitatif de l'espace public et l'organisation de liaisons piétonnes. L'ensemble des OAP intègrent des dispositions dédiées aux mobilités douces au sein de l'opération. Le traitement qualitatif des espaces publics est envisagé notamment avec la création d'espaces partagés au sein des OAP, soit au cœur de l'opération, soit en lisières.

### 3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

La commune de LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNEY est traversée par plusieurs axes routiers de différentes dimensions (dont la RD 670) qui desservent le territoire.

La commune compte plusieurs aires de stationnement aux abords des principaux équipements : mairie, école, équipements sportifs, église... Cette offre est complétée par du stationnement linéaire. Malgré la capacité suffisante en centre-bourg, la capacité sera augmentée pour les commerces du centre bourg proche de la RD 670.

Le PLU recense les aménagements piétonniers présents dans le centre-bourg (souvent des trottoirs) : il a choisi de conforter ce mode de déplacement en mettant en œuvre des emplacements réservés pour des cheminements doux.

La commune ne dispose pas de gare en service. En revanche, la commune se situe à mi-chemin entre la gare de Saint-André-de-Cubzac et la gare de Libourne. Ces gares sont notamment accessibles par le réseau de car régionaux, ligne 310.

## 4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Dans le cadre du SCoT, il était demandé aux EPCI compétents en matière de développement économique de présenter une stratégie économique ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises. Le PETR a lancé l'élaboration d'un schéma d'attractivité territoriale qui a permis aux EPCI d'identifier les zones d'activités d'intérêt communautaire. Toute implantation nouvelle doit être prévue dans le DOO du SCoT et en concordance avec le schéma stratégique de développement économique de la Communauté de Communes du Fronsadais.

Des activités économiques sont présentes sur la commune : à l'Ouest au sein de la ZAC Cazeaumorin, situé à proximité de la RD 670, et la coopérative viticole au Nord du centre-bourg. Sans être en capacité de constituer un espace économique d'intérêt communautaire, le projet de PLU prévoit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques

existantes pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

Le SCoT du Grand Libournais souhaite le développement d'une destination touristique autour de Saint-Emilion. Le PLU va dans ce sens en permettant le développement de modes d'accueil pour les touristes : création de gîtes par changement de destination dans les zones A et N.

## Conclusion :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de LUGON-ET-L'ILE-DU-CARNEY projette un accueil démographique modéré, tout en recentrant l'urbanisation au plus proche du centre-bourg et en offrant une diversité de produits logement ; il propose une très forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente et préserve les coupures d'urbanisation existantes, notamment le long de la RD 670.

En conséquence, les membres du bureau syndical notent que le projet de PLU tel qu'il est à ce jour, est **COMPATIBLE** avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.