



COMMUNE DE JUGAZAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.0-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
24/07/2017	En Conseil Communautaire 16/05/2018	En conseil communautaire 21/02/2019	En conseil communautaire 12/09/2019

# SOMMAIRE

I. Introduction	p. 3
II. <b>Projections démographiques et foncières sur 10 ans</b>	p. 5
- Les objectifs du SCoT du Grand Libournais	
- Les objectifs fonciers communaux	
III. <b>Orientations politiques communales</b>	p. 7
- Un développement urbain recentré	
- Un environnement qualitatif à préserver	
- Un cadre de vie à dynamiser	
IV. <b>Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	p. 15

# I – Introduction



La commune de Jugazan a lancé la révision de son PLU afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR.

Ainsi, Jugazan prendra soin de respecter la dimension environnementale et territoriale dans son projet, à son échelle, issue de la législation :

- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents de planification
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace
- Permettre la revitalisation des centres villes
- Lutter contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols ou la déperdition d'énergie
- Améliorer la performance énergétique
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun
- Lutter contre le réchauffement climatique
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Préserver la biodiversité : restauration et création de continuités écologiques
- Favoriser le développement et l'offre de construction pour une diversité des modes d'habiter

C'est dans ce contexte que la commune a lancé sa révision, en mettant en avant certains objectifs :

- Étudier les possibilités d'urbanisation au contact du bourg afin de préserver celui-ci
- Limiter l'étalement urbain et le mitage en se concentrant sur l'urbanisation du bourg
- Développer l'aménagement des espaces publics et des équipements, notamment dans le bourg
- Ne pas faire évoluer, en termes d'urbanisation, les villages
- Préserver les espaces agricoles
- Permettre une urbanisation de qualité maîtrisée en conservant une identité rurale
- Assurer la mise en valeur de l'environnement et des espaces naturels
- Rendre compatible le PLU avec le SCoT du Grand Libournais
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives afin d'avoir un PLU moderne et innovant (lois LAAAF et MACRON)
- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants au travers de règle d'urbanisation valorisant l'architecture locale

→ Promouvoir les déplacements doux

Au titre de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est le document d'expression de la volonté politique communale de façon à orienter la vision prospective du territoire, sur une durée d'une dizaine d'années. Fondé sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le projet politique doit aborder de nombreuses facettes territoriales et doit affirmer les choix de développement futur. Document non opposable aux tiers, le règlement doit toutefois être compatible avec celui-ci.

## II – Projections démographiques et foncières sur 10 ans



### II-1 Les objectifs du SCoT du Grand Libournais

La commune de Jugazan doit être compatible avec le SCoT du Grand Libournais. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT indique que Jugazan est une commune « hors centralité » du bassin de proximité du Grand Libourne, qui propose 65% de part de croissance affectée aux centralités pour 20 300 nouveaux habitants. Ce qui amène à un apport de 7 105 nouveaux habitants pour les autres communes non centrales.

Le taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités est de 0,92%. Ainsi, pour la commune de Jugazan, le SCoT prévoit l'accueil d'environ 56 nouveaux habitants sur 20 ans.

En termes de logements, 14 600 logements sont à construire sur le bassin du Grand Libourne, dont 65% affectés aux centralités, soit 9490 logements pour les communes « hors centralité ». Ainsi, pour la commune de Jugazan, le SCoT prévoit la construction d'environ 41 nouveaux logements sur 20 ans (pour le maintien de la population en place et pour l'accueil d'une nouvelle population).

Le DOO du SCoT fixe également les conditions de densité de construction :

Les densités de construction		
Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha
Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha
Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha

Extrait du DOO du SCoT du Grand Libournais

Jugazan devra donc respecter une moyenne de 12 logements / ha en périmètre aggloméré, et 10 logements / ha en extension de l'urbanisation.

Afin de lutter contre un mitage excessif, le SCoT fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter :

- 50% minimum de l'urbanisation se fera au sein des périmètres agglomérés,
- 50% maximum de l'urbanisation se fera en extension urbaine.

## II-2 Les objectifs fonciers communaux

Au vu des dispositions du SCoT du Grand Libournais, la commune de Jugazan doit, au maximum, construire une vingtaine de nouveaux logements, sur une échéance de 10 ans, temps communément utilisé pour l'application d'un PLU, et respecter à minima la répartition suivante :

En considérant 50% de l'urbanisation en périmètre aggloméré pour 12 logements / ha, soit une surface moyenne de terrain de 800 m<sup>2</sup> avec un taux acceptable de rétention foncière de 1,1 :

$$11 \text{ logements} \times 800 \text{ m}^2 \times 1,1 = 9\,680 \text{ m}^2$$

En considérant 50 % de l'urbanisation en extension urbaine pour 10 logements / ha, soit une surface moyenne de terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un taux acceptable de rétention foncière de 1,1 :

$$11 \text{ logements} \times 1000 \text{ m}^2 \times 1,1 = 12\,100 \text{ m}^2$$

$$9\,680 \text{ m}^2 + 12\,100 \text{ m}^2 = 21\,780 \text{ m}^2$$

Soit un besoin foncier d'environ 2,2 ha maximum autorisé pour l'urbanisation de la commune de Jugazan.

# III – Orientations politiques communales



Sans ordre de priorité, la commune de Jugazan s'est approprié des objectifs communaux qu'elle décline dans les orientations ci-dessous :

## → UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RECENTRÉ

Limiter l'étalement urbain et le mitage en se concentrant sur l'urbanisation du bourg  
Accompagner le développement du bourg

## → UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF À PRÉSERVER

Préserver les secteurs d'intérêts environnementaux  
Conserver l'identité rurale et la qualité paysagère

## → UN CADRE DE VIE À DYNAMISER

Encourager l'économie locale  
Maîtriser les déplacements sur le territoire

## → UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RECENTRÉ

La commune souhaite concentrer son projet de développement communal dans le bourg et à proximité immédiate de celui-ci. La volonté est donc de limiter l'étalement urbain et le mitage en optant pour une urbanisation au contact du bourg.

Dans ce contexte, les différents villages et hameaux existants sur la commune ne s'étendront pas, en termes d'urbanisation. Ils pourront néanmoins continuer d'évoluer en leur sein (c'est à dire permettre les extensions des constructions existantes, les annexes ainsi que d'éventuels comblements de dents creuses, sous conditions).

Ainsi, le projet communal est de proposer une urbanisation dans les secteurs les plus privilégiés du territoire en privilégiant une utilisation économe de l'espace.

Pour ce faire, il convient d'accompagner le développement du bourg par l'aménagement d'espaces publics et de loisirs (par exemple un boulodrome...). La volonté est de créer un point de rencontre pour impulser l'animation du village.

Le projet d'aménagement durable de la commune passe aussi par la mixité des usages dans le bourg avec une cohabitation de logements, d'équipements, d'économie et de loisirs.

La mise en œuvre du projet amène à laisser s'exprimer les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti afin de densifier la présence d'activités économiques et de service de proximité dans le centre-bourg.

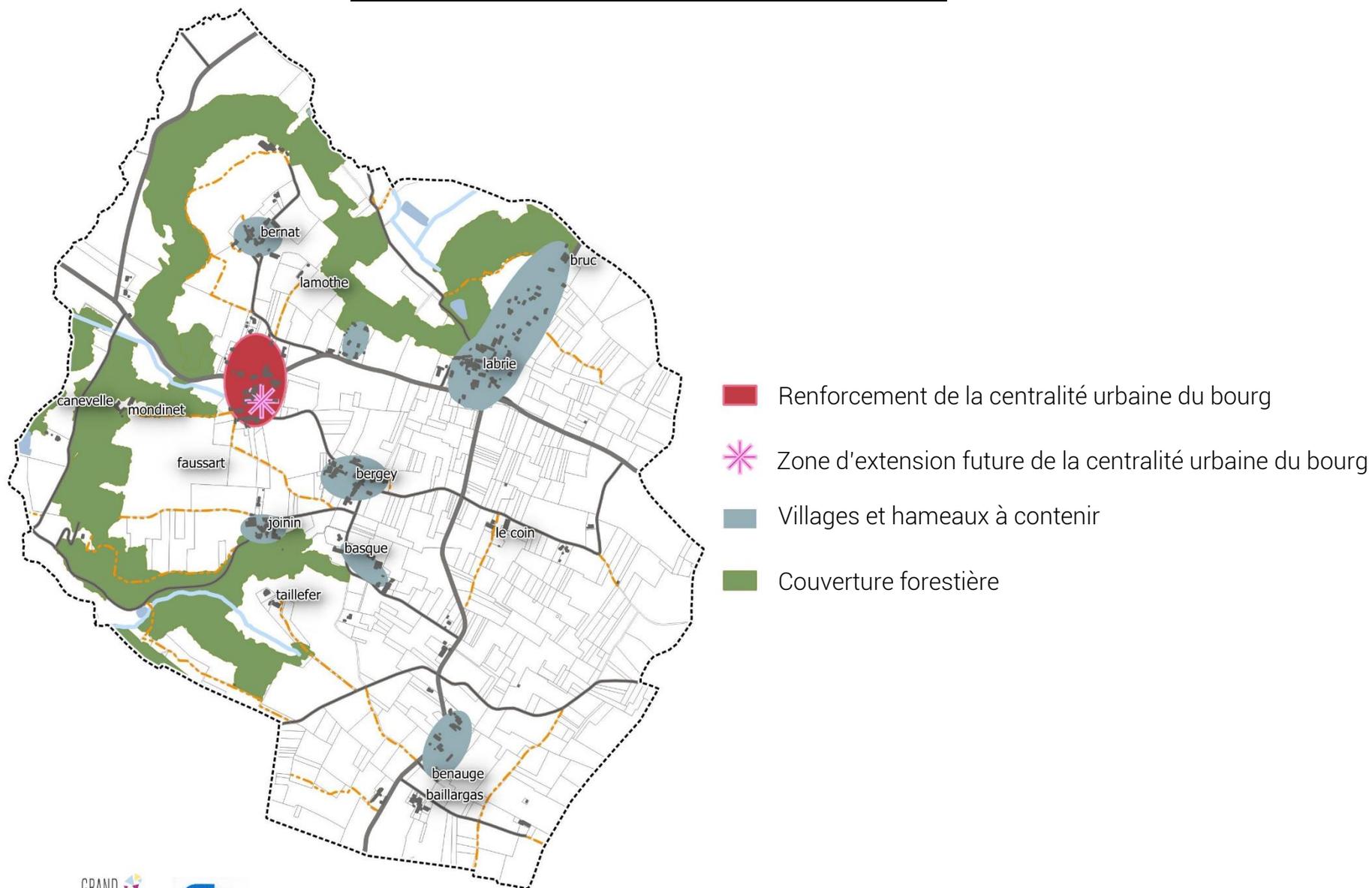
En termes d'accueil résidentiel, le projet communal devra respecter une surface à mobiliser de 2,2 ha maximum permettant la création d'une vingtaine de logements à l'échéance de 10 ans. Le centre bourg sera donc le lieu privilégié de l'accueil de nouvelles constructions. Le site de Bourg Est est également retenu pour renforcer l'offre foncière dans l'objectif d'une urbanisation raisonnée et maîtrisée.

Au vu du développement communal, la capacité d'accueil des équipements, notamment scolaires, sera toujours assurée par la commune de Rauzan, avec laquelle un équilibre territorial s'est créé et qu'il est souhaitable de faire perdurer.

Il est important de diversifier le parc immobilier afin de proposer des parcours résidentiels pour assurer une mixité urbaine et sociale. Ainsi, s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers en proposant une diversification des produits pourrait répondre à cet enjeu résidentiel.

La diversification du parc immobilier passe également par la remise sur le marché de logements vacants ainsi que la rénovation du patrimoine bâti ancien. La commune se fixe un objectif d'au moins un logement à sortir de la vacance.

## UN DEVELOPPEMENT URBAIN RECENTRE



## → UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF À PRÉSERVER

En matière environnementale, Jugazan est attaché à préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité et leur continuité. Pour ce faire, la commune s'assurera d'appliquer les mesures de protection sur les sites reconnus, notamment le site Natura 2000 FR7200690 « Réseau hydrographique de l'Engranne » et la ZNIEFF de type 2 « Vallées et coteaux de l'Engranne ». Ainsi, seront rendus inconstructibles les secteurs ayant un fort enjeu écologique et paysager identifiés comme sensibles : l'Engranne et sa vallée (valeur biologique, piscicole et halieutique de la rivière par la présence d'espèces rares telles que le Vison d'Europe), et les boisements des coteaux (présence d'associations végétales variées).

La mise en œuvre du projet de protection passe également par le maintien des Espaces Boisés Classés (tous les boisements de la commune étaient déjà classés en EBC dans le précédent PLU, soit 15 % de la commune). Les continuités écologiques ainsi que les coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) devront être préservées.

La notion d'espace tampon devra être visible dans le règlement ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, intégrer des limites claires entre les espaces agricoles et urbains permet de prévenir les éventuels conflits d'usage.

Par ailleurs, le volet paysager est un enjeu fort de la commune de Jugazan. Définir l'identité paysagère de la commune commence par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine. Éviter le mitage permet aussi de mettre en valeur la viticulture comme un élément déterminant du territoire. L'identité paysagère communale pourra être conservée, notamment en identifiant les points de vue significatifs qui permettent de mettre en valeur les caractéristiques propres à Jugazan. Il conviendra alors de proposer des aménagements qualitatifs afin de préserver ces panoramas, comme par exemple la mise en place d'une bande tampon paysagée.

La commune de Jugazan est dotée d'un patrimoine bâti et paysager qualitatif. C'est pourquoi il est important de maîtriser l'implantation des nouvelles constructions afin de promouvoir une coexistence harmonieuse visuelle et fonctionnelle des bâtis anciens et nouveaux. Veiller à une cohérence urbaine ne signifie pas pour autant homogénéiser la commune : pour une dynamique paysagère, il est essentiel de promouvoir des formes urbaines diversifiées en évitant une standardisation négative (formes, densité, volume, accompagnement végétal, disposition, hauteur...). L'association entre la typologie existante ou de nouvelles typologies s'intégrant au paysage est un enjeu important de qualité territoriale. La prise en compte des mesures de protection du patrimoine bâti doit également être intégrée (périmètres de monuments historiques et des sites archéologiques).

La préservation voire l'amélioration du cadre de vie des habitants doit donc s'exprimer en partie au travers de règles d'urbanisation valorisant l'architecture locale. La volonté politique est de permettre une urbanisation de qualité maîtrisée en conservant une identité rurale. Le fait de limiter l'étalement urbain en recentrant l'urbanisation dans le bourg, participe à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et par

conséquent à l'identité rurale que révèle Jugazan. Néanmoins, les nouvelles dispositions législatives permettront aux habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles, d'y permettre de façon encadrée, des extensions et des bâtiments annexes. Il est important d'identifier, dans le zonage, des éléments du petit patrimoine qui donne une valeur ajoutée au patrimoine communal. La commune souhaite soutenir la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (entretien, extension, changement de destination...).

La qualité urbaine passe également par une lecture du paysage facilitée par les aménagements : constituer des fronts clairs d'urbanisation participe à la perception lisible de l'espace communal comme l'aménagement des entrées de bourg par exemple.

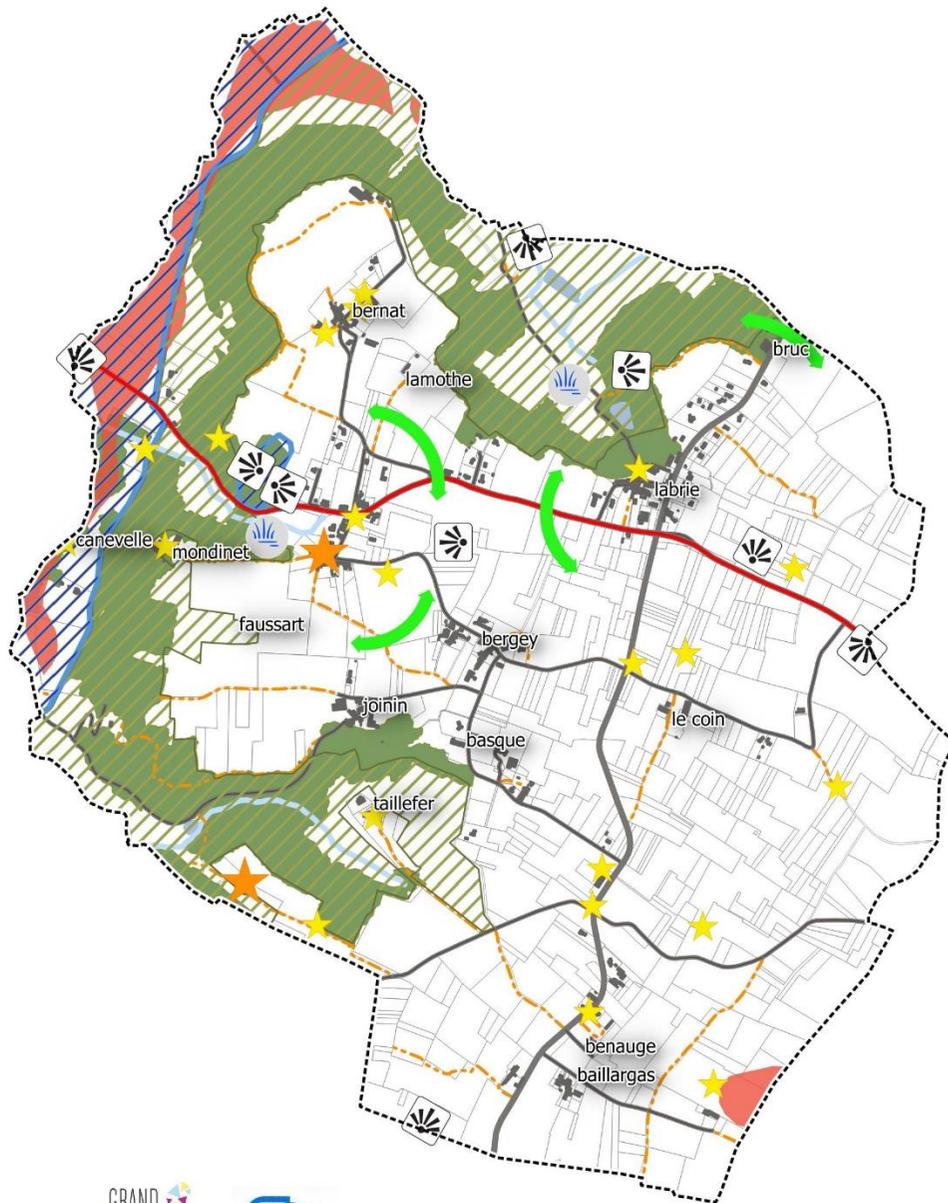
L'un des objectifs de la mise en valeur du paysage local est l'appropriation de leur territoire par les habitants. C'est pourquoi il est intéressant d'articuler le projet autour de la pleine expression du patrimoine local. L'appropriation et la découverte du paysage local s'effectue notamment par la mise en réseau des éléments patrimoniaux (naturels et bâtis), comme les chemins de randonnées départementaux dans lesquels s'intègre la boucle locale par exemple.

En termes de réseaux, il est essentiel de prendre en compte l'assainissement et la gestion des déchets dans les futures zones à urbaniser afin d'analyser la capacité d'accueil.

Il convient également de prendre en considération le risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles, afin de prévenir et sécuriser les zones soumises à cet aléa.

Concernant les énergies renouvelables, notamment le solaire, la commune souhaite laisser le choix et la possibilité aux habitants. Le règlement permettra alors d'encadrer leur installation par des règles d'implantation.

## UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF A PRESERVER



-  Mettre en valeur les principaux panoramas
-  Valoriser le petit patrimoine identifié
-  Assurer la protection du patrimoine inscrit ou classé
-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable : Natura 2000
-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable : ZNIEFF
-  Couverture forestière (Espaces Boisés Classés)
-  Maintenir les coupures d'urbanisation
-  Encourager le réseau de circuits de randonnée
-  Prendre en compte le classement sonore des voies
-  Adapter la capacité des stations d'épuration
-  Gérer le risque retrait et gonflement d'argile (fort)

## → UN CADRE DE VIE À DYNAMISER

La commune de Jugazan souhaite mettre l'accent sur le développement de son bourg. C'est dans ce contexte que la dynamique territoriale doit perdurer voire même être impulsée. La volonté politique est donc de permettre la reprise des commerces de proximité afin de préserver une vie de bourg. Cela passe par la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains. L'équilibre économique, notamment avec la commune de Rauzan continuera de satisfaire les habitants de la commune. Toutefois, l'aménagement d'espaces de loisirs en centre bourg permettra d'améliorer l'urbanité territoriale et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents. La requalification des espaces publics permettra de revaloriser les espaces communs.

Afin de conserver une dynamique rurale, il est important de favoriser l'emploi local et de vitaliser le tissu économique afin de maintenir la population active. Cela passe notamment par le fait d'encourager la valorisation économique de l'ancienne carrière. De plus, l'économie jugazannaise ne peut être évoquée sans prendre soin de conserver la dynamique agricole, présente sur la commune, et notamment la viticulture. Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...) serait un atout pour l'économie locale.

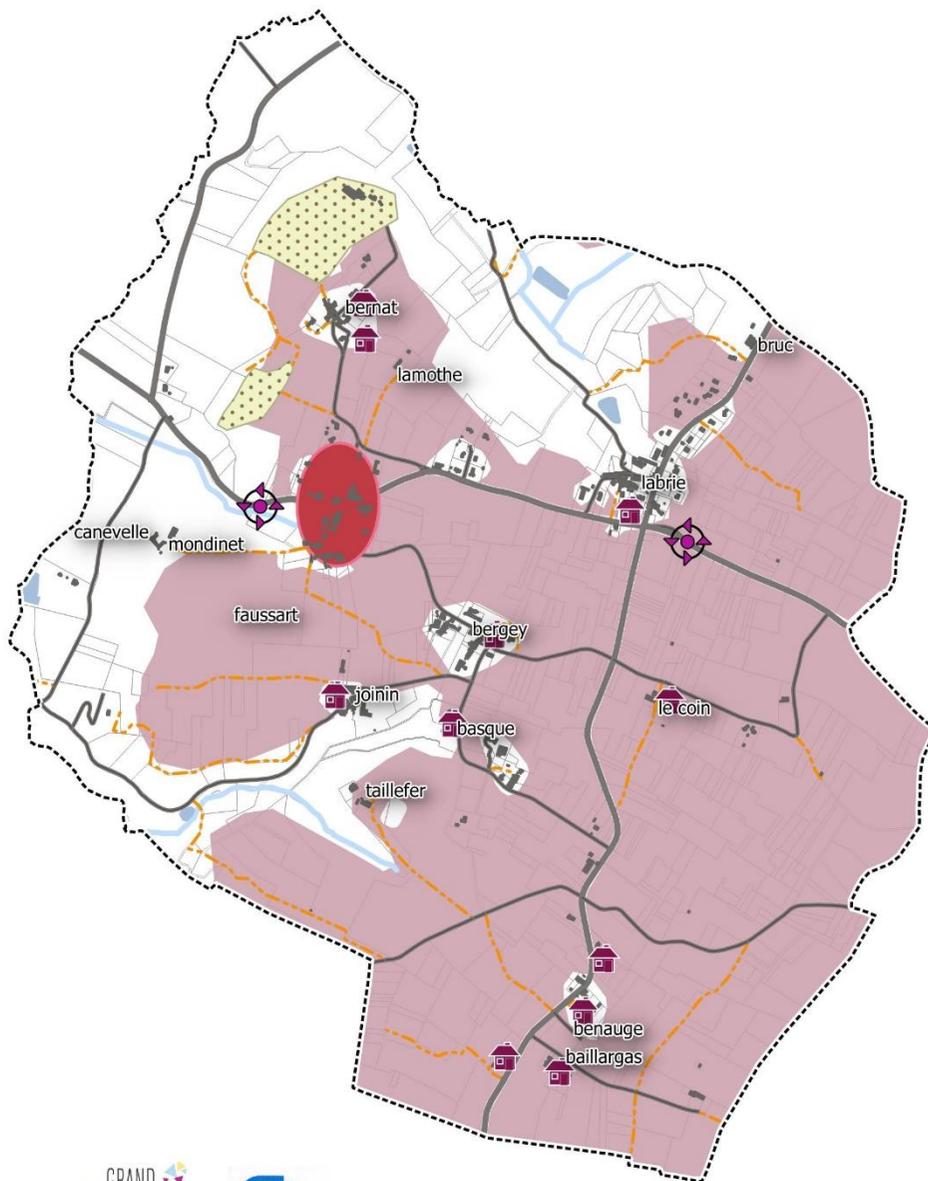
Le fait de privilégier l'urbanisation communale autour du centre bourg permettra aux activités agricoles d'être réinvesties. Il est essentiel qu'une bande tampon de 10 mètres (sous forme d'une bande boisée et arborée) soit plantée afin de créer un espace de transition pour gérer les zones de contact et prévenir les conflits d'usages.

En termes de déplacements, la commune est dotée de sentiers départementaux qui sont utilisés par les marcheurs. Cela participe à la mise en valeur patrimoniale et au développement touristique, qu'il convient de maintenir comme atout territorial. Il convient donc de promouvoir les déplacements doux afin de conserver les réseaux communaux qualitatifs, en relation avec le patrimoine, les sites naturels et les activités touristiques.

La mobilité passe également par les notions de sécurité. En effet, travailler les entrées de bourg d'un point de vue paysager, permettrait aux conducteurs une meilleure lisibilité urbaine, et participerait au ralentissement des véhicules dans le bourg. La signalétique est aussi un outil performant pour tendre à une sécurité améliorée de la commune.

Dans les nouveaux projets communaux, notamment d'habitat, il est important de faciliter et sécuriser la circulation des nouveaux usagers. Cela pourra se concrétiser via l'aménagement de sécurisation ou encore des connexions et des accès pour les futurs quartiers d'habitat avec les quartiers déjà existants. Il est également essentiel de veiller au bon fonctionnement routier à l'entrée de la carrière en réduisant les nuisances des poids lourds.

## UN CADRE DE VIE A DYNAMISER



-  Dynamiser le centre bourg par une mixité fonctionnelle : commerces, habitats, loisirs...
-  Mettre en valeur les entrées de bourg
-  Encourager l'économie liée aux carrières
-  Protéger les exploitations agricoles
-  Protéger l'agriculture viticole (zone AOC) trame pourpre
-  Encourager le réseau de circuits de randonnée

# IV – Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



La commune de Jugazan est vertueuse en termes de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- L'une des orientations de la commune est de recentrer son **développement urbain dans le centre bourg**, ce qui est preuve d'évitement de mitage.
- **50%** minimum de l'urbanisation est proposée dans les **périmètres agglomérés** : près d'1 ha
- La **rétenion foncière** calculée est **limitée** : 1,1
- Une **réappropriation des logements vacants** : résorber à minima un logement vacant
- Une forte **diminution de la taille des terrains** : de 2007 à 2017, la moyenne des terrains est de 1 620 m<sup>2</sup>. Le PLU propose une taille moyenne des terrains à 900 m<sup>2</sup> (50% à 800 m<sup>2</sup> en périmètre aggloméré et 50% à 1000 m<sup>2</sup> en extension).
- Une **diminution des zones U (destinées principalement à l'habitat)** :

Zones	PLU approuvé en 2010	Bilan du PLU en 2017 (espaces disponibles)	
		Dents creuses (parcelles non bâtie)	Surfaces densifiables (par division parcellaire)
UA	6,06 ha	0 ha	1,20 ha
UB	3,46 ha	0 ha	0,09 ha
UC	8,12 ha	0,96 ha	0,37 ha
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>17,64 ha</b>	0,96 ha	1,65 ha
		<b>2,61 ha</b>	
2AU	1,39 ha	1,39 ha	
<b>TOTAL</b>	<b>19,03 ha</b>	<b>4 ha</b>	

Le PLU approuvé en 2010 ouvrirait donc en zones UA, UB et UC, un total de **17,64 ha**. Le bilan des surfaces disponibles réalisé en décembre 2017 démontre qu'il reste en zone UA, UB et UC encore **2,61 ha** disponibles à l'urbanisation et **1,39 ha** en zone 2AU, soit un total de **4 ha** disponibles à l'urbanisation à court ou long termes. Le PLU révisé propose une ouverture maximale à l'urbanisation destinée à l'habitation de **2,2 ha** en zone U ou AU, la superficie restituée permettant ainsi de réinvestir des surfaces agricoles, naturelles et forestières.