



PLAN LOCAL D'URBANISME



1.1 - RESUME NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
24/07/2017	04/04/2018 en CM 16/05/2018 en CC	21/01/2019 en CM 21/02/2019 en CC	09/09/2019 en CM 12/09/2019 en CC

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL	3
2. DIAGNOSTIC	3
2.1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	3
2.2. ANALYSE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT	4
2.3. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	5
2.4. ANALYSE URBAINE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	6
2.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	7
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
3.1. LE MILIEU PHYSIQUE	9
3.2. LE MILIEU NATUREL	11
3.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE	12
3.4. LES RISQUES ET LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS	13
4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	14
5. TRADUCTION OPERATIONNELLE ET REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL	16
6. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES ET PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE	19
6.1. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	19
Incidences du PLU et de ses projets	19
Incidences sur le site Natura 2000 « Réseau hydrographique de l'Engranne »	19
Mesures envisagées pour éviter et réduire les impacts	19
6.2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'AGRICULTURE	21

1. CONTEXTE GENERAL

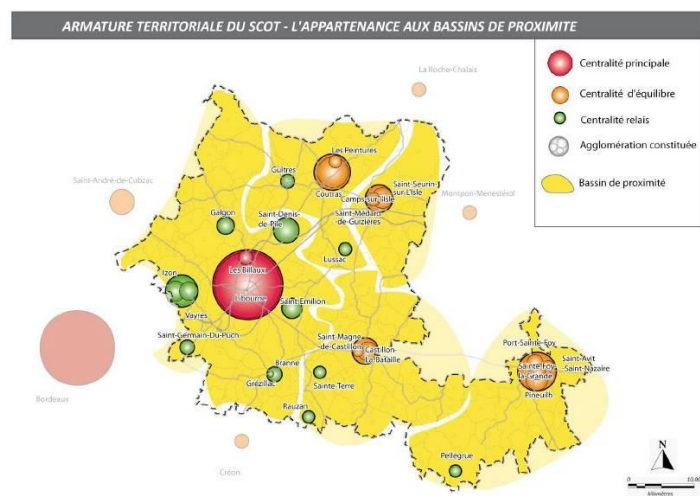
Située aux frontières de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais, le territoire de Jugazan est proche des pôles urbains de Bordeaux et de Libourne et se définit comme un espace rural hétérogène. Le réseau routier structurant, avec notamment la RD936 reliant Bordeaux à Bergerac et la RD123 Libourne à La Réole, facilite les échanges démographiques ou économiques avec ces polarités.

Jugazan dispose d'un PLU approuvé le 3 septembre 2010. Par délibération en date du 24 juillet 2017, la commune a lancé une procédure de révision de son PLU dans le but de concentrer l'urbanisation dans le bourg afin de limiter l'étalement urbain en respectant les contraintes du territoire, de préserver le cadre de vie et de conserver la dynamique économique basée sur les activités artisanales, les carrières et l'agriculture.

Après sollicitation de la commune, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols a décidé de poursuivre la démarche par délibération du Conseil Communautaire du 12 mars 2018.

Le PLU de Jugazan devra être compatible avec le SCoT du Grand Libournais, établi sur 136 communes de l'est girondin et approuvé le 6 octobre 2016, qui définit les orientations suivantes :

- Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire ;
- La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver ;
- Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie ;
- Conforter l'économie et développer l'emploi.



1. DIAGNOSTIC

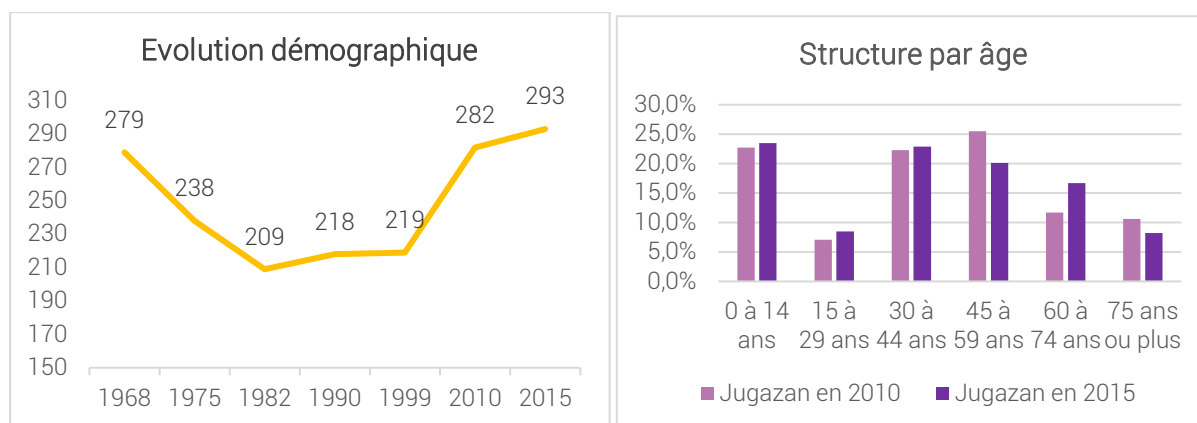
1.1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

L'étude des caractéristiques démographiques révèle que la commune de Jugazan est aujourd'hui en mutation comme l'ensemble du territoire de Castillon-Pujols.

Après avoir connu une phase de désertification, puis une période de stagnation, la commune est soumise aux impacts des flux périurbains depuis le début des années 2000. La structure de sa population est en effet bouleversée par une croissance démographique due aux soldes migratoires (+2,2%/an) et une stagnation de la taille des ménages (2,4). Cette attractivité s'explique par la proximité qu'elle entretient avec les pôles urbains de Bordeaux et Libourne, en lien avec l'amélioration des conditions de circulation.

La dernière période (2010-2015) confirme l'importante croissance démographique de la commune (deux fois supérieure à celle de l'intercommunalité) mais, pour la première fois, elle est portée par un solde naturel (+0,6%/an) plus élevé que le solde migratoire (+0,2%/an). A l'inverse des évolutions territoriales, la commune de Jugazan dispose d'une population qui rajeunit, un phénomène porté par les moins de 14 ans et fait écho au solde naturel positif. Toutefois, cette dynamique positive cache l'effritement de la classe en âge de travailler et la forte croissance des retraités de demain, les 60-64 ans.

En parallèle et à l'opposé des tendances nationales, la taille des ménages croît pour atteindre 2,5 en 2015. Ainsi, le nombre de ménage est resté stable même si la population a augmenté dans le même temps.



Source : INSEE RP 2015

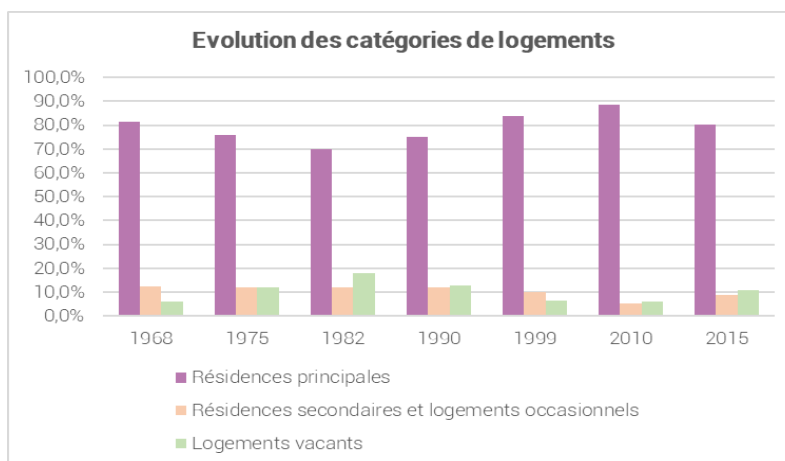
Conséquences et préconisations :

- Rendre la commune attractive : cela passe par une anticipation de l'augmentation de la population communale.
- La commune de Jugazan accueille les équipements, et ce fonctionnement est satisfaisant.

1.2. ANALYSE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

La commune dispose d'un important parc de logements ancien (52% datent d'avant 1970) mais un renouvellement récent du parc s'est effectué pour faire face à la croissance de la population : 17 résidences principales ont été construites entre 2006 et 2012.

Malgré un fort taux de croissance du parc de logements (1,9%/an) sur la dernière période (2010-2015), Jugazan connaît un doublement de la vacance et une très forte croissance du parc de résidences secondaires atténuant ainsi l'effort constructif entrepris sur la commune et marquant une stabilisation du parc des résidences principales. L'effet conjugué de l'importante natalité et de la stabilité du nombre de ménages ont permis de loger une population communale en croissance.



Source : INSEE RP 2015

Les logements locatifs, concentrés dans les polarités du territoire, sont nécessaires à un certain profil de population (jeunes et personnes âgées) et favorisent la réalisation du parcours résidentiel des habitants. Jugazan en compte une faible part, 20,6% du parc des résidences principales. Toutefois, la forte progression des T3 constitue un signe encourageant de la diversification de l'offre résidentielle, même si la croissance du parc de très grands logements se poursuit.

Conséquences et préconisations :

- Adapter les logements à la taille des ménages actuelle et à venir.
- Diversifier le parc de logement pour l'accueil d'une nouvelle population.
- Encourager la réhabilitation et la rénovation des logements vacants.

1.3. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

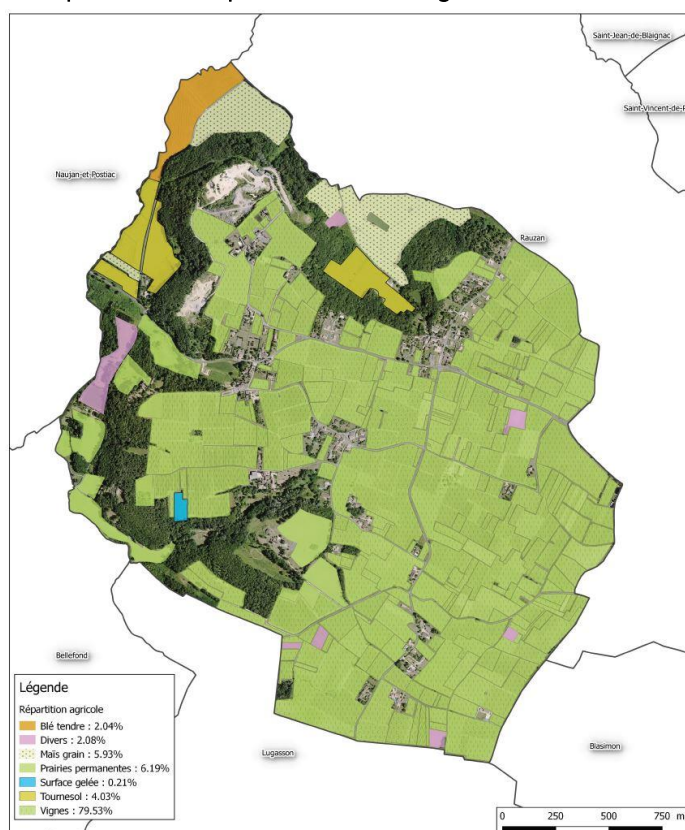
L'important déficit d'emploi par rapport à la population active témoigne de l'identité résidentielle de la commune, qui se renforce puisqu'il a fortement diminué entre 2010 et 2015. Sur les 81 emplois, plus de la moitié sont occupés par des ouvriers, un profil en adéquation avec la population active composée principalement d'ouvriers, et 50% des emplois appartiennent au secteur agricole.

Jugazan affiche donc une forte dépendance aux polarités du Grand Libournais, et à Bordeaux, au vu de la faible diversité d'emplois. Ce phénomène génère également de nombreux flux quotidiens, notamment pour la population de cadres et professions intellectuelles supérieures, seul 27% de la population active de la commune travaillant à Jugazan.

Le tissu économique se compose principalement de petites entreprises avec deux PME : la menuiserie Barse et la carrière Les Pierres de Frontenac. L'économie agricole reste très dynamique et performante (notamment la viticulture) malgré un contexte national de déprise agricole : 37% des postes salariés sur la commune en 2015.

Ainsi, la commune de Jugazan conserve un profil économique de type traditionnel rural, structuré autour d'un secteur agricole dominant et composé de petites unités. Au-delà des aspects économiques, d'emplois, l'agriculture engendre un paysage, un mode d'occupation de l'espace, un habitat typique. Le dynamisme de l'agriculture juganaise permet à la fois de maintenir un nombre d'emplois important sur le territoire et de constituer des « barrières viticoles » résistant à la pression foncière.

Occupation du sol par les activités agricoles



Les sites de Mouleyre et de Bernat sur Jugazan



Concernant les équipements commerciaux, la commune ne possède pas de commerce de proximité et reste dépendante des pôles commerciaux qu'offrent les communes voisines.

La commune dispose également de nombreux atouts touristiques (dolmen, sentiers, points de vue, etc.) mais ils sont insuffisamment exploités et aucune structure d'accueil des touristes n'existe à Jugazan.

Conséquences et préconisations :

- Conserver la dynamique agricole sur la commune.
- Vitaliser le tissu économique afin de maintenir la population active : favoriser une mixité fonctionnelle dans les tissus urbains (attention aux nuisances et conflits d'usage).
- Permettre la reprise des commerces de proximité afin de préserver une vie de bourg.
- Favoriser l'emploi local.
- Encourager la valorisation économique de la carrière.
- Maintien de la dynamique territoriale, des atouts et des liens patrimoniaux pour le développement touristique (échelle supra communale : sentiers départementaux).

1.4. ANALYSE URBAINE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

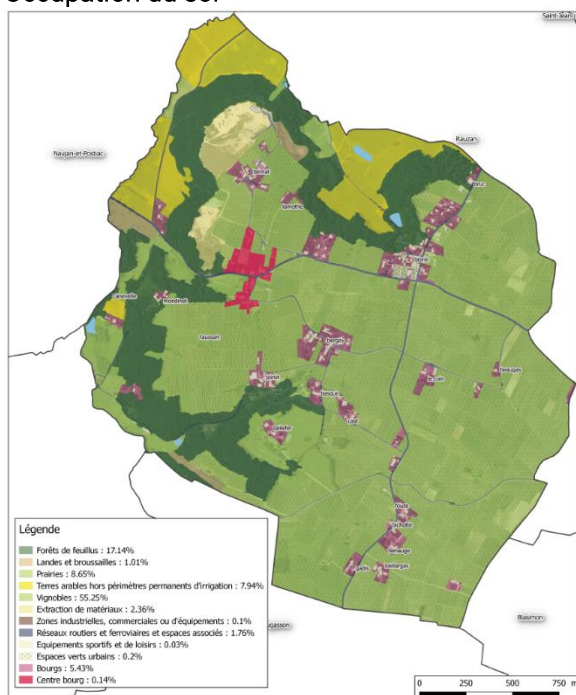
On retrouve à Jugazan une offre de logements aux caractéristiques représentatives de communes rurales en mutation sous le coup de la périurbanisation : logements de grande taille, occupés par leurs propriétaires, aussi bien anciens que liés à l'accélération de la construction rencontrée ces dernières décennies.

Sur la commune de Jugazan, on notera la présence des tissus bâtis suivants :

- Le tissu du bourg, d'un village et d'une quinzaine de hameaux.
- Le bâti isolé caractérisant l'occupation humaine de l'Entre-Deux-Mers.
- Le tissu des extensions pavillonnaires : un lotissement et un développement urbain linéaire.

Jugazan se caractérise par une urbanisation traditionnelle diffuse sous forme de bourgs, de hameaux ou de constructions isolées. Or, depuis une trentaine d'années, cette commune subit l'explosion du modèle pavillonnaire consommateur d'espace agricole et déconnectées tissus urbains anciens.

Occupation du sol



Périmètres agglomérés



Sources : PETR du Grand Libournais, PIGMA

Depuis 1950, la commune a connu une urbanisation disséminée et consommatrice d'espace dédié aux activités agricoles. Le développement urbain rapide opéré depuis le début des années 2000 a engendré des formes urbaines qui révèlent de grandes disparités et un mitage du bâti a commencé à s'opérer (cf. carte ci-dessous). Les formes urbaines présentes sur Jugazan produisent de très faibles densités, seuls le bourg ancien et le hameau Baillargas proposent des densités supérieures à 7 logements par hectares.

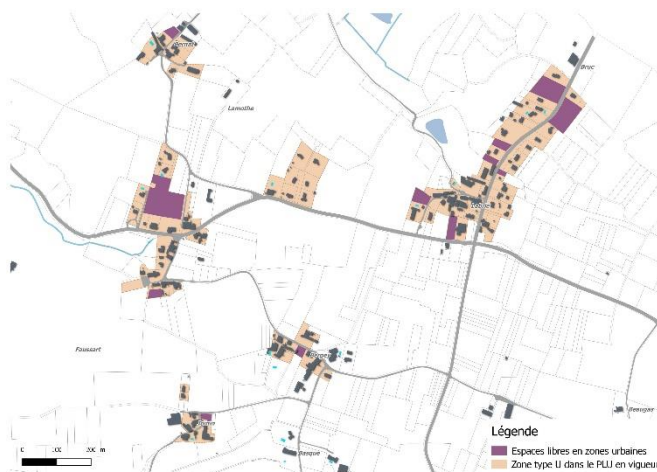
L'analyse du rythme des permis de construire montre que le nombre de logements produit a été faible mais ils ont consommé principalement des espaces agricoles et naturels. Le PLU en vigueur propose de nombreux espaces insérés dans la zone U pouvant accueillir un potentiel de logements supérieur aux besoins définis par la commune. De plus, une partie de ce potentiel est en réalité occupé par des espaces plantés de vignes.

Evolution de l'urbanisation depuis 1950



Sources : Géoportail, PLU en vigueur, PETR Grand Libournais

Potentiel de densification dans les tissus urbains



Conséquences et préconisations :

- Proposer une urbanisation dans les secteurs les plus privilégiés : périmètre aggloméré, réseaux, accessibilité...
- Contrôler l'urbanisation du territoire communal avec une utilisation économe de l'espace : privilégier le centre bourg.
- Respecter la typologie existante ou proposer une typologie qui s'intègre dans le paysage

1.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

En 2015, 90 actifs travaillent dans une autre commune et 70 élèves sont scolarisés en dehors de Jugazan. Ces deux phénomènes génèrent de nombreuses mobilités, principalement effectuées en voiture, à la fois vers les principaux pôles d'emplois du Castillonnais, Libourne et Bordeaux, mais aussi vers Rauzan (RPI) pour la maternelle et le primaire. Le réseau viaire permet d'assurer, à ce jour, une bonne desserte de la commune, mais une croissance démographique trop importante sur le territoire, pourrait mettre à mal les routes structurantes. Les entrées de ville Ouest du bourg et Est de Labrie sont majeures pour la mise en scène de la commune depuis les axes de transit les plus importants.

1-Entrée Ouest Bourg



2-Entrée Est Labrie



La commune est traversée d'est en ouest par la route départementale 128, et du nord au sud par la RD 119. Aucune voie cyclable ne traverse la commune. Aucun service de transport en commun ne dessert la commune à l'exception du ramassage scolaire. La physionomie du territoire rend difficile la mise en place d'une offre attractive en transports collectifs en raison d'une demande trop dispersée.

La boucle locale du Dolmen est un circuit pédestre et VTT de 9 km entièrement inscrit dans la commune. Elle est intégrée dans le Plan départemental des itinéraires pédestres et de randonnée. Il n'y a pas de parcours équestre dans la commune.

Jugazan dispose de quelques équipements (mairie, église, etc.) ainsi qu'un terrain de tennis, dont le stationnement est prévu dans les parkings bien dimensionnés et situés à proximité. L'offre de services publics ou parapublics est en partie mutualisée avec les communes voisines. De même, l'offre proposée aux personnes âgées se concentre dans les polarités du territoire.

La distribution de l'eau potable et l'assainissement des eaux usées sont assurés par le Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement de Rauzan. La gestion est déléguée à un prestataire privé, la Sogedo, agence de Rauzan.

La commune s'est équipée de deux réseaux d'assainissement collectif en janvier 2012 pour desservir les deux principales agglomérations de la commune : le Bourg et Labrie. Ces réseaux strictement gravitaires sont reliés à deux stations de traitement par un système de filtres plantés de roseaux. Les autres résidences et établissements professionnels de la commune recourent à l'assainissement individuel. Le service public d'assainissement non collectif est assuré par le SIEA.

Stations d'épuration du Bourg et de Labrie



La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par l'Ustom (Union des syndicats de traitement des ordures ménagères), par délégation de la Communauté de communes de Castillon - Pujols. La collecte sélective des déchets ménagers est assurée en porte-à-porte et comporte deux catégories : les déchets en mélange et les déchets recyclables. Un double conteneur de pré-collecte du verre est implanté dans le Bourg.

La distribution d'électricité est assurée par le Syndicat intercommunal d'électrification de l'Entre-deux-Mers. La commune n'est pas desservie par un réseau de gaz naturel. Il n'y a pas de réseau de fibre optique. Les relais de téléphonie mobile ou relais hertzien sont implantés dans les communes voisines.

La filière bois-énergie et méthanisation ne sont pas présentes dans la commune dont les ressources ne sont pas adaptées. La ressource géothermique n'est pas exploitée. Le faible débit des cours d'eaux dans la commune n'est pas adapté à une exploitation hydroélectrique. La filière photovoltaïque est peu développée et limitée aux maisons particulières. Jugazan figure sur la liste des communes favorables au développement de l'énergie éolienne mais le Schéma régional éolien a été abrogé.

Conséquences et préconisations :

- Prendre en compte l'assainissement dans les futures zones à urbaniser.
- La capacité d'accueil de la nouvelle population est aussi à analyser en fonction de la gestion des déchets.
- Prévoir une extension de l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis.
- Travailler les entrées de ville d'un point de vue paysager, pour une meilleure compréhension urbaine, et participant au ralentissement des véhicules.

- Anticiper l'augmentation de la population et de ses besoins en adaptant l'offre.
- Adapter le ramassage scolaire à l'évolution démographique.

- Maintenir et mettre en valeur les réseaux communaux : sentiers pédestres...
- Equilibrer les déplacements afin de conserver des conditions de circulations non dangereuses ou nuisibles.
- Proposer une signalétique garantissant la sécurité.

- Aménager un point de rencontre (loisirs / sportifs) pour animer la commune.
- Animer la vie communale.

- Solaire PV et thermique à encourager.
- Schéma régional éolien à surveiller.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

Jugazan est située sur le plateau de l'Entre-deux-Mers. Le territoire de la commune est drainé par l'Engranne en limite ouest de la commune et par ses affluents qui entaillent le plateau. Les formations géologiques s'étagent ainsi :

- En fond de vallée, des argiles carbonatées ;
- Sur les pentes de transition, des molasses et des argiles sableuses ;
- Sur les plateaux, le "calcaire à astéries" de l'Entre-deux-Mers, laissant parfois apparaître les molasses argilo-gréseuses sous-jacentes.

Plusieurs types de sols existent sur le territoire de la commune. Sur les plateaux, on trouve soit des sols assez lourds, plutôt argileux, soit des sols limoneux clairs, pauvres et difficiles à travailler à cause de leur faible stabilité structurale et leur mauvais drainage. Sur les pentes de transition entre vallée et plateau, les sols d'érosion sont limoneux ou typiques des roches calcaires friables. En fond de vallée, les sols sont humides et tourbeux.

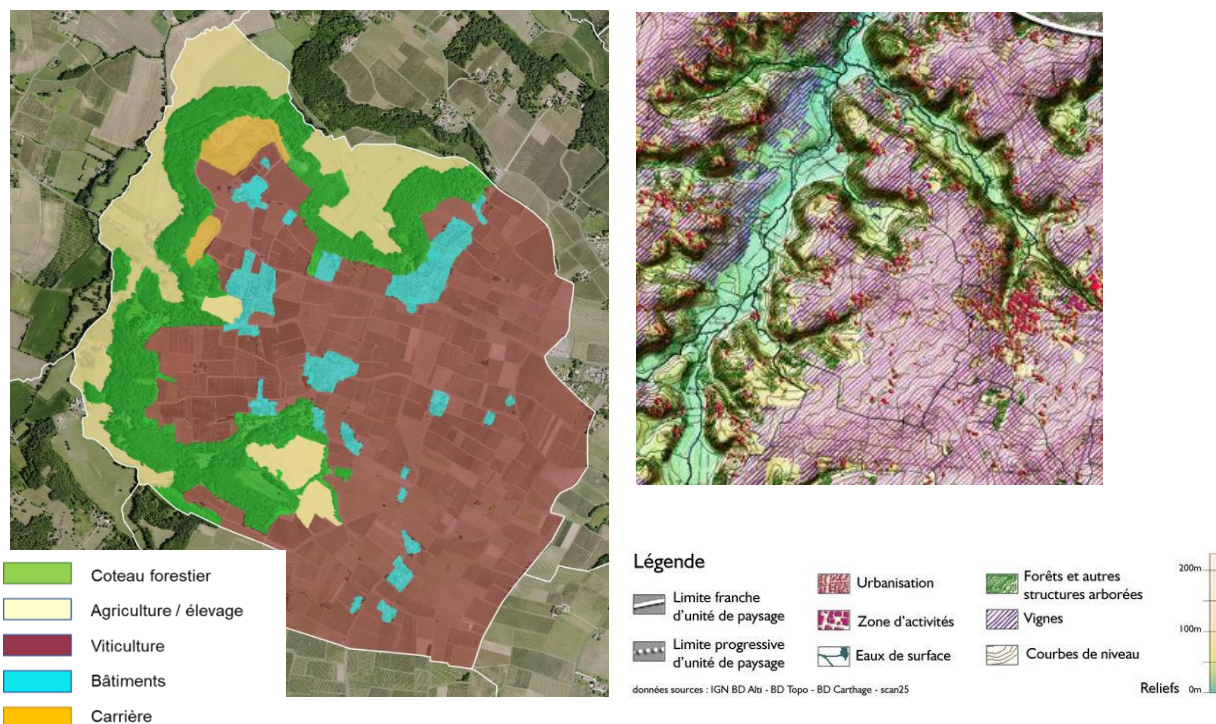
La commune se situe dans le bassin versant de la Dordogne. La rivière Engranne, affluent en rive gauche de la Dordogne, marque à l'ouest la limite de la commune avec Naujan-et-Postiac.

L'Engranne se caractérise par un écoulement lent renforcé par la présence de nombreux seuils. Elle présente un régime de type pluvial avec un maximum de débit du mois de décembre au mois de mars ayant pour origine l'abondance des précipitations en hiver et un minimum au mois d'août et septembre. Les montées d'eau peuvent être brutales en cas de fortes pluies.

Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

La commune de Jugazan appartient au grand ensemble paysager de l'Entre-deux-Mers, et plus précisément à l'unité paysagère de l'Entre-Deux-Mers nord, bordée sur son flanc nord par la Dordogne. Les affluents (l'Engranne) et sous-affluents de la Dordogne sculptent le socle calcaire de l'Entre-deux-Mers en un paysage de collines dominé par la viticulture.

Paysages et occupation des sols



La typologie de sols de la commune et de leur utilisation est la suivante :

- sur le plateau, principalement des vignobles et la plupart des zones bâties ;
- sur les coteaux, une forêt continue de feuillus ;
- au nord-ouest du plateau, des terres principalement agricoles ;
- en fond de vallées, des parcelles diverses de prairies et de cultures...).

Conséquences et préconisations :

- L'urbanisation sera à adapter selon les critères de topographie, ainsi que la rétention foncière.
- Connaissance du sol avant tout projet de bâtiment.
- Risque très localisé d'effondrement.

2.2. LE MILIEU NATUREL

Le cours de l'Engranne, incluant ses principaux affluents, est inscrit en zone **Natura 2000** au titre de la Directive habitats. Le site "Réseau hydrographique de l'Engranne" abrite 6 habitats et 11 espèces d'intérêt communautaire.

L'objectif principal du réseau Natura 2000 est de favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable.

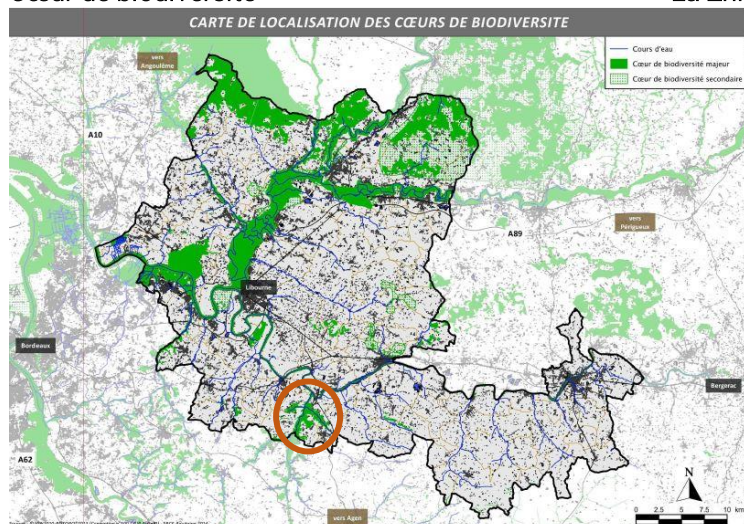
La Directive "Habitats" prévoit :

- un régime de protection stricte pour les espèces d'intérêt communautaire ;
- une évaluation des incidences des projets de travaux ou d'aménagement afin d'éviter ou de réduire leurs impacts ;
- une évaluation de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

La vallée de l'Engranne est inscrite en **ZNIEFF** de type 2. La ZNIEFF "Vallées et coteaux de l'Engranne" comprend la vallée de l'Engranne et les vallons de ses principaux affluents. Elle inclut également les pentes surplombant la vallée et les vallons.

Une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Le type 2 correspond à un grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes.

Cœur de biodiversité



La Znieff "Vallées et coteaux de l'Engranne"



Sources : SCoT du Grand Libournais, Géoportail

La trame verte et bleue est présentée dans le SCoT du Libournais comme constituant des « cœurs de biodiversité majeurs ou complémentaires » identifiés sur le territoire. Ce sont des espaces naturels remarquables ayant une valeur écologique reconnue.

La zone Natura 2000 "Réseau Hydrographique de l'Engranne" et la Znieff "Vallées et coteaux de l'Engranne" sont mentionnées dans la trame verte et bleue du SCoT.

Par ailleurs, en constituant un espace boisé classé continu le long du coteau en bordure du plateau, le PLU de Jugazan prend en compte la préservation des continuités écologiques dans la composition du zonage de la commune.

Conséquences et préconisations :

- Les incidences de tout projet doivent être évaluées en zone Natura 2000.
- Le défrichement est interdit dans les Espaces boisés classés.
- Les continuités écologiques sont à préserver, ainsi que les coupures d'urbanisation.

2.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

La commune compte deux édifices inscrits comme monuments historiques : l'église Saint-Martin dont le périmètre de protection de 500 m englobe la totalité du Bourg et du hameau de Joinin, ainsi qu'une partie de Bergey et du lotissement de Peyrelongue, et le dolmen de Curton dont le périmètre ne concerne que la maison forte de Taillefer.

Église Saint-Martin



Le dolmen de Curton dans son cadre.



Neuf zones de sensibilité archéologique sont identifiées et doivent être mentionnées dans le plan local d'urbanisme.

Parmi les bâtiments remarquables non protégés, on peut citer le château Mondinet et la maison forte de Taillefer, ainsi que la mairie, le manoir du Bernat, le domaine de Benaugue et un bâtiment agricole au Bernat.

Le petit patrimoine rural ou patrimoine de proximité est un élément essentiel de l'identité des territoires. La commune est assez riche et on peut mentionner notamment l'ancien moulin à eau de Caneville sur l'Engranne, des croix de chemin à Labrie, Bergey, Penut, des lavoirs à Labrie et au Bourg ainsi que ix cabanes de vigne.

Château Mondinet



Ruine du moulin à eau de Caneville



Conséquences et préconisations :

- Les travaux peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.
- L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres.
- Les éléments remarquables sont à identifier dans le PLU.

2.4. LES RISQUES ET LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS

La commune de Jugazan n'a pas de Plan communal de sauvegarde pour la gestion des risques. Elle n'est soumise à aucun un Plan de prévention des risques naturels prévisibles. Elle est cependant exposée à certains risques naturels.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux est variable dans la commune. On distingue :

- une zone d'aléa fort située en limite ouest, aux abords du lit de l'Engranne ;
- une zone d'aléa moyen sur le plateau à Bernat et à la Mouleyre ;
- une zone d'aléa faible sur le reste du plateau ;
- une zone d'aléa *a priori* nul dans les vallées secondaires orientées est-ouest et sur les talus qui les bordent.

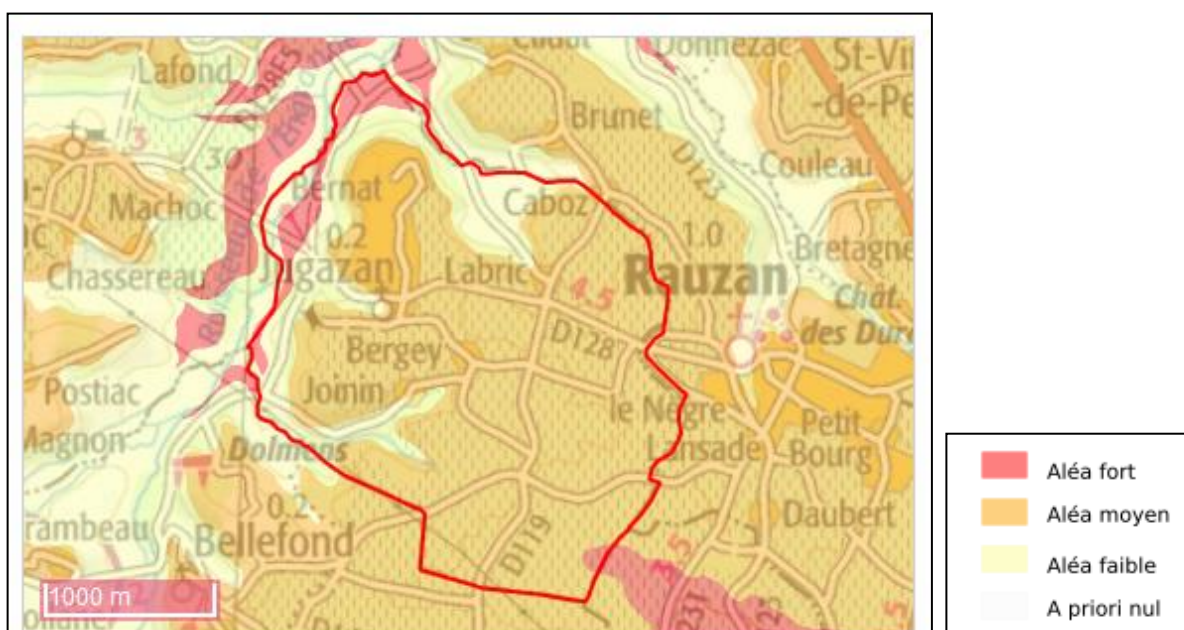
Comme l'ensemble du département de la Gironde, la commune est régulièrement touchée par les tempêtes et par les pluies abondantes associées. La prévention consiste d'une part à respecter les normes de construction en vigueur, d'autre part à maîtriser l'implantation et l'état de la végétation aux abords des édifices et des voies de communication et des réseaux aériens de faible hauteur.

La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques. Toutefois elle est exposée à certains risques :

- Le barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze, classé dans la catégorie des grands barrages, dont la rupture engendrerait la formation d'une onde de submersion qui pourrait toucher le bas de Jugazan ;
- Trois installations classées pour la protection de l'environnement, toutes autorisées par arrêté préfectoral, sont répertoriées dans la commune, dont aucun n'est classé "Seveso". Elles relèvent de la même entreprise et concernent à Bernat l'exploitation d'une carrière de pierre (activité qui a pris fin en 2016), et le stockage / recyclage par concassage de déchets inertes, et à la Mouleyre le stockage de déchets d'amiante lié.

L'arrêt de l'exploitation de la pierre sur le site de Bernat a supprimé le bruit lié à l'exploitation. La faible activité de l'entreprise à Jugazan depuis cet arrêt a considérablement réduit les nuisances liées au trafic routier.

Aléa du risque de retrait / gonflement des argiles



La commune est traversée d'est en ouest par la route départementale 128, qui fait l'objet d'un classement sonore : elle est classée en catégorie 4 (bande de 30 m de part et d'autre de la voie) sauf la traversée du bourg en catégorie 5 (bande de 10 m).

Conséquences et préconisations :

- Étude de sol recommandée dans les secteurs sensibles.
- Obligation d'affaiblissement acoustique des bâtiments aux abords de la RD 128.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Le SCoT du Grand Libournais fixe des objectifs maximums en matière d'accueil de la population d'ici 20 ans et définit les modalités générales pour les atteindre notamment en matière de densité minimale pour les opérations de logements à respecter et de concentration de l'urbanisation future au sein des « périmètres agglomérés », constitués du bourg et du village de Labrie.

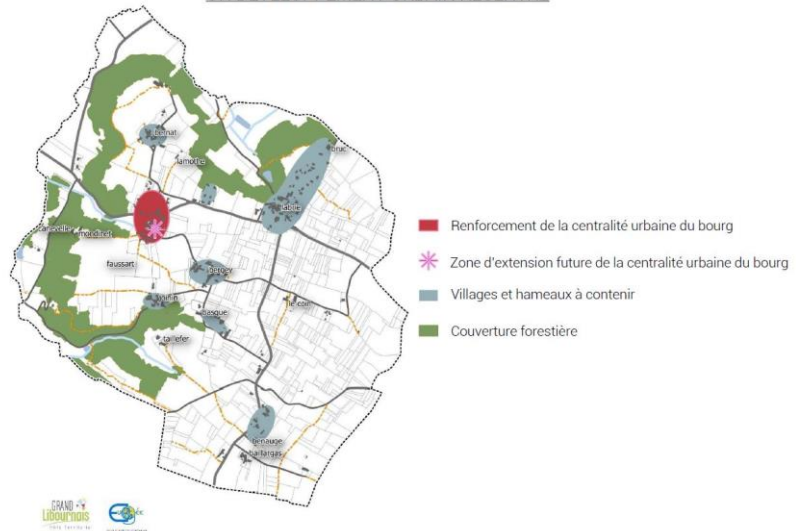
Définie comme une commune « hors centralité » du bassin de proximité du Grand Libourne, Jugazan dispose donc d'un taux de croissance annuel moyen maximum de 0,92%.

Conformément aux orientations du SCoT, le projet de territoire visera donc à apprécier la capacité d'accueil du territoire et à en définir les modalités de développement. Ainsi, au vu des hypothèses de développement démographique étudiées pour la commune, la municipalité a retenu comme scénario le plus plausible, une population de 320 habitants à l'horizon de 2025. Cet objectif s'inscrit dans une perspective d'accueil modérée, compatible avec la capacité des équipements communaux et intercommunaux existants, dans un cadre législatif et une volonté de gestion économe de l'espace agricole, naturel et forestier.

A cet effet, le projet communal se décline au travers de 3 axes principaux :

Objectifs du PADD	Détail des objectifs
<p><u>Axe 1 : Un développement urbain recentré</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Concentrer l'urbanisation sur le bourg ➤ Accompagner le développement du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter l'étalement urbain et le mitage en optant pour une urbanisation au contact du bourg et par une utilisation économe de l'espace → Gestion de l'existant dans le village et les hameaux → Accompagner le développement du bourg par des aménagements d'espaces publics et de loisirs → Permettre l'évolution du bâti pour la diversification fonctionnelle → Permettre la création d'une vingtaine de logements sur une surface maximale de 2,2 ha → Diversifier le parc immobilier afin de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale → Remettre sur le marché des logements vacants et agir sur la rénovation du patrimoine bâti

UN DEVELOPPEMENT URBAIN RECENTRE

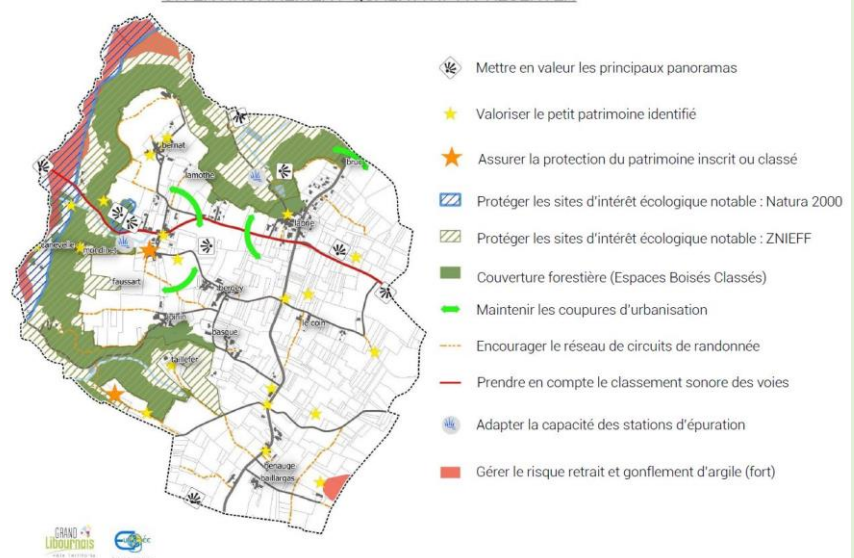


Axe 2 : Un environnement qualitatif à préserver

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

- Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation : Natura 2000 et ZNIEFF type 2
- Maintien des EBC
- Créer des limites claires entre les espaces agricoles et urbanisés (espace tampon)
- Conserver l'identité paysagère de la commune : cônes de vue à préserver, qualité de l'organisation urbaine
- Promouvoir une coexistence harmonieuse entre l'existant et les projets futurs
- Définir des règles d'urbanisation valorisant l'architecture locale et préservant l'identité rurale du bourg
- Identifier le petit patrimoine (à mettre en réseaux) et soutenir la réhabilitation
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation : aménagement des entrées de bourg
- Prendre en compte l'assainissement et la gestion des déchets, les risques
- Permettre le développement des énergies renouvelables

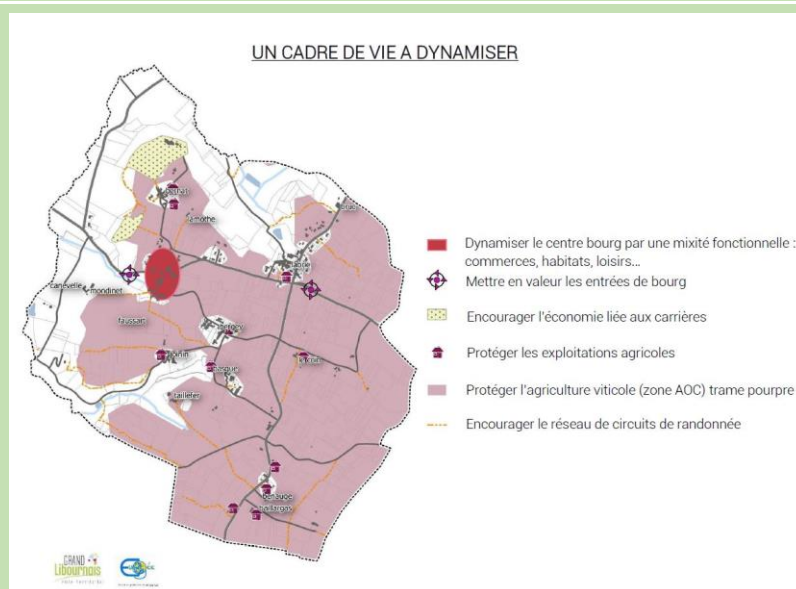
UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF A PRESERVER



Axe 3 : Un cadre de vie à dynamiser

- Encourager l'économie locale
- Maitriser les déplacements sur le territoire

- Permettre la reprise des commerces de proximité
- Favoriser l'emploi local et vitaliser le tissu économique : conserver la dynamique agricole et permettre la diversification
- Promouvoir les déplacements doux en s'appuyant sur les sentiers départementaux
- Sécuriser les déplacements : amélioration paysagère des entrées de bourg, signalétique
- Veiller au bon fonctionnement routier de la carrière



4. TRADUCTION OPERATIONNELLE ET REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL

Les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables se traduisent de manière plus opérationnelle et à une échelle plus resserrée, au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais elles trouvent également une traduction plus technique et réglementaire au sein du zonage et du règlement.

A Jugazan, deux OAP sectorielles ont été élaborées dans le présent PLU, sur :

- Un secteur de projet de 1,9 hectares au nord du bourg ayant été identifié comme un secteur stratégique qui permettra de conforter le centre bourg tout en bénéficiant d'opportunités de développement autour des équipements de la commune.
- Un secteur de projet de 0,4 hectare situé dans le prolongement sud du bourg qui aura pour vocation de conforter le centre bourg, d'épaissir l'urbanisation au sud de la RD128 et de créer un lien avec les éléments bâtis aux caractéristiques variées. Par ailleurs, ce site constitue également une première étape au renforcement du sud du bourg à plus long terme.

OAP 1 : Bourg Nord



OAP 2 : Bourg Sud



Le PLU comprend 5 types de zones urbaines, avec parfois des sous-zones, à savoir :

- La zone UA concerne le bourg de Jugazan dans sa partie la plus dense, ainsi que le village de Labrie, dans sa partie la plus ancienne. Elle se caractérise par des tissus bâtis de développement historique où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.
Le sous-secteur UA1 correspond aux terrains concernés par un projet urbain encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La zone UB concerne les principaux hameaux de la commune : Bernat, Bergey et Joinin. Elle se caractérise par un bâti ancien organisé principalement en ordre semi continu et discontinu, autour duquel s'est développée une urbanisation récente. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.
- La zone UC correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaire qui se sont récemment développés sur la commune autour du bourg ou en continuité du village de Labrie.
Le sous-secteur UC1 correspond aux terrains concernés par un projet urbain encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le sous-secteur UC2 correspond au lotissement « Domaine de Peyrelongue » pour lequel le développement sera proscrit.
- La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics collectifs. Elle est actuellement occupée par la marie, le terrain de tennis et le cimetière ;
- La zone UX est destinée à accueillir spécifiquement des activités d'exploitation de carrières, industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Le PLU présente également une zone 2AUXk, actuellement à caractère naturel, qui sera destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision du plan local d'urbanisme. Ce site pourrait permettre, à terme, d'accueillir une centrale photovoltaïque et son urbanisation sera définie précisément par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, le PLU définit des zones naturelles et agricoles, dont l'objectif est de contenir le développement urbain, de mettre en valeur le potentiel agronomique des terres et de préserver la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

- La zone A dispose de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. Elle concerne plus particulièrement les zones viticoles AOC, en permettant exclusivement l'évolution mesurée des habitations existantes (extensions et annexes).
- La zone Np dispose de richesses environnementales, devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Ce sont les secteurs accueillant le site Natura 2000 « Réseau hydrographique de l'Engranne » et la ZNIEFF de type 2 « Vallée et coteaux de l'Engranne ».
- La zone N recouvre également le secteur ZNIEFF mais, en raison de la présence d'habitations, ces dernières peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes).

Le tableau suivant présente la répartition et la proportion du territoire que représente chaque zone dans le PLU.

Zone	Superficie (ha)	Part du territoire
UA	4,5	0,81%
UA1	0,4	0,07%
UB	2,9	0,52%
UC	4,6	0,83%
UC1	1,9	0,34%
UC2	1,7	0,31%
UE	0,6	0,11%
UX	2,2	0,40%
Total des zones urbaines	18,8	3,40%
2AUXk	7,4	1,34%
Total des zones à urbaniser	7,4	1,34%
A	334,2	60,50%
N	6,6	1,19%
Np	185,4	33,56%
Total des zones agricoles et naturelles	526,2	95,26%
Total des zones	552,4	100%

Le PLU définit 5 emplacements réservés au bénéfice de la commune afin de permettre la réalisation d'aménagements paysagers, la création et la sécurisation de voiries dans le bourg.

Il localise 79 hectares d'Espaces boisés classés (EBC) : ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Enfin, le PLU identifie de nombreux « Éléments de patrimoine naturel et architectural à préserver » présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire et assure leur préservation, leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

5. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES ET PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE

5.1. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences du PLU et de ses projets

Les incidences potentielles ont été analysées en regard des sensibilités identifiées dans l'état initial de l'environnement. Chaque secteur du projet fait l'objet d'une fiche synthétique.

L'ensemble des secteurs présente des vulnérabilités environnementales faibles à moyennes. Les incidences relevées ont été traitées au sein du règlement, du zonage ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de les réduire ou de les éviter.

L'identification des habitats et des espèces remarquables a permis de renforcer leur protection. Aucun secteur localisé au sein du site Natura 2000 ne fait partie des zones ouvertes à l'urbanisation. Les autres secteurs ne sont pas concernés par des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire. Tous les espaces boisés classés sont maintenus.

Des mesures ont été prises pour contenir l'expansion des hameaux le long du réseau routier. Les travaux de bâtiment ou de voirie doivent maîtriser leurs nuisances et pollutions.

Incidences sur le site Natura 2000 « Réseau hydrographique de l'Engranne »

Plusieurs espèces faunistiques ou floristiques sensibles ont été recensés dans ce site. Aucune modification du PLU n'intervient dans son périmètre. Pour renforcer sa protection, le fond de la vallée de l'Engranne et les coteaux voisins sont intégralement convertis en zone naturelle protégée. Toute construction nouvelle y est interdite.

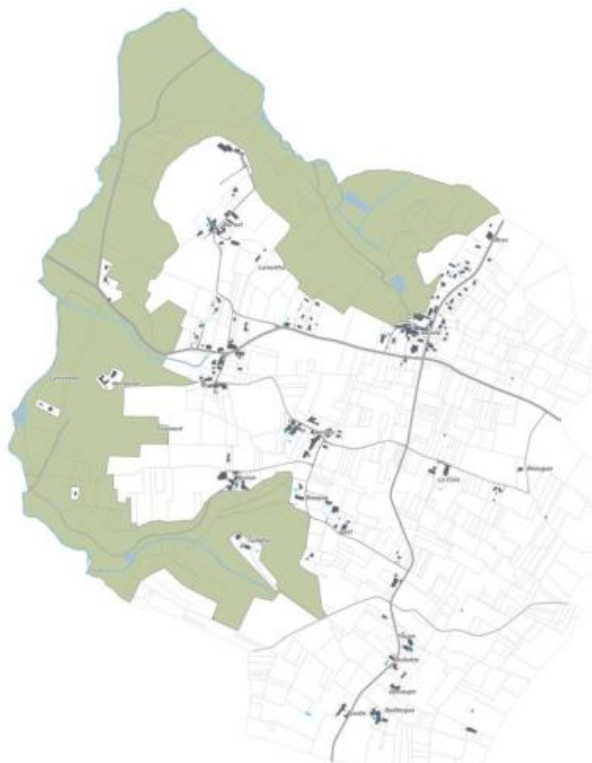
Les modifications portent sur les zones urbanisées ou sur des terres agricoles, sur le plateau. Par leur nature et leur éloignement du site Natura 2000, elles n'auront aucun impact notable sur celui-ci.

Mesures envisagées pour éviter et réduire les impacts

Trois mesures fortes d'évitement ont été adoptées, qui ont un impact positif sur le patrimoine naturel et culturel.

La première est l'extension importante de la zone naturelle protégée (Np) qui englobe les terrains classés en Natura 2000 et ceux inscrits en Znieff, soit la vallée de l'Engranne et l'ensemble des coteaux et vallons boisés qui bordent le plateau. Une vaste continuité écologique est ainsi protégée, contribuant à la constitution d'une trame verte et bleue intercommunale.

La zone naturelle protégée Np, extrait du plan de zonage



Fond de vallée dans le secteur de Joinin



La deuxième est l'adoption de coupures d'urbanisation entre les zones bâties afin de maintenir des continuités pour la faune et la flore et de préserver les perspectives paysagères représentatives du plateau de 'Entre-deux-Mers.

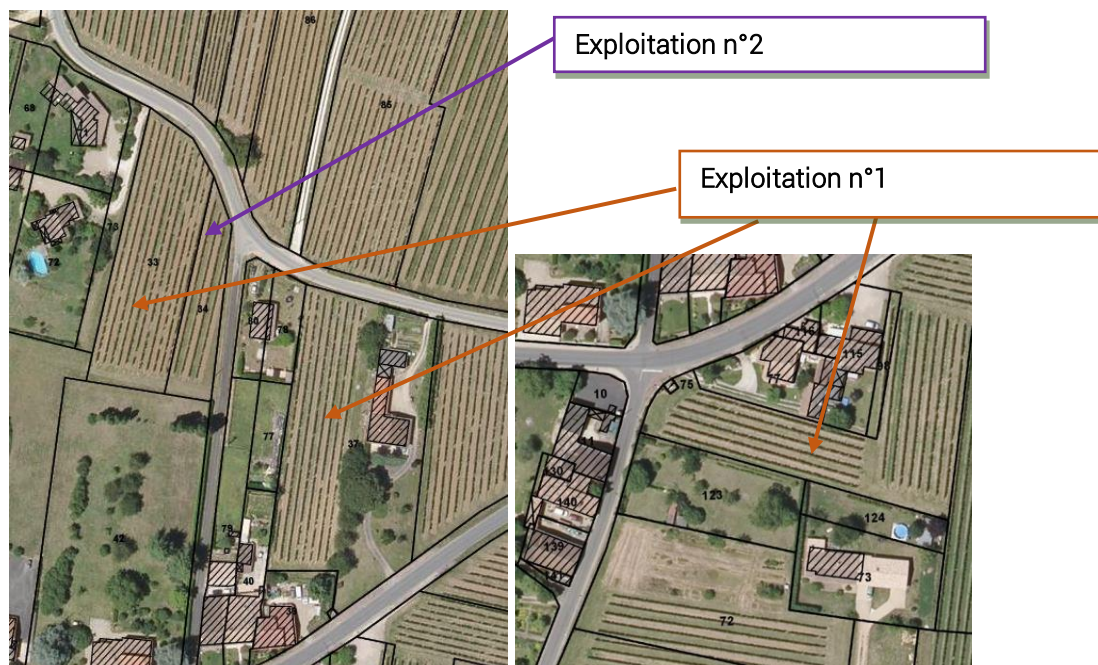
Les coupures d'urbanisation et le petit patrimoine



La dernière mesure d'évitement a consisté à identifier le petit patrimoine rural non protégé, à le préserver de la destruction et à lui conserver un cadre le mettant en valeur.

5.2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'AGRICULTURE

L'analyse de l'occupation réelle sur le bourg permet de montrer que seulement 4 parcelles viticoles et 2 propriétaires-exploitants sont concernées par le développement urbain de la commune.



- Le PLU aura un fort impact sur l'activité du propriétaire-exploitant 1 : 0,8 hectare de vignes va devenir urbanisable. Toutefois, pour ce propriétaire, l'agriculture est une activité complémentaire.
- Le PLU aura un impact très limité sur l'activité de ce propriétaire-exploitant 2 : 0,12 hectare de terres viticoles de ce propriétaire va devenir urbanisable.

Le zonage du nouveau PLU prévoit un resserrement des zones urbaines dans le village de Labrie et dans les hameaux, ainsi qu'une concentration de l'urbanisation autour du bourg, ce qui a pour effet de limiter considérablement l'impact sur l'activité agricole, d'autant plus que l'ensemble des sièges d'exploitation recensés se situent à plus de 150 mètres de ces zones urbaines. De même, la réorganisation des terres urbanisables aura donc globalement peu de conséquences sur les exploitations agricoles concernées.