



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3.0-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| 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<br>16/05/2018 en CC | 21/01/2019 en CM<br>21/02/2019 en CC | 09/09/2019 en CM<br>12/09/2019 en CC |

Vu pour être annexé à la délibération du 12/09/2019  
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

# SOMMAIRE

|                                                                            |      |
|----------------------------------------------------------------------------|------|
| I. Introduction                                                            | p. 3 |
| II. OAP 1 : Bourg Nord                                                     | p. 4 |
| 1. Caractéristiques et enjeux du site                                      |      |
| 2. Principes d'aménagements et prescriptions applicables à la zone         |      |
| 3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter |      |
| III. OAP 2 : Bourg Sud                                                     | p.11 |
| 1. Caractéristiques et enjeux du site                                      |      |
| 2. Principes d'aménagements et prescriptions applicables à la zone         |      |
| 3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter |      |
| IV. Recommandations pour les espèces végétales à associer                  | p.16 |

Localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



# 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. Ses ambitions se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de trois orientations :

- UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RECENTRÉ ayant pour ambition de limiter l'étalement urbain et le mitage en se concentrant sur l'urbanisation du bourg et d'accompagner le développement du bourg
- UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF À PRÉSERVER s'appuyant sur les secteurs d'intérêts environnementaux, l'identité rurale et la qualité paysagère
- UN CADRE DE VIE À DYNAMISER en encourageant l'économie locale et en maîtrisant les déplacements sur le territoire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ci-dessous doivent être cohérentes avec le PADD conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la traduction opérationnelle de la volonté politique communale exprimée dans le Projet d'aménagement et de développement durables. Elles entretiennent un rapport de cohérence avec celui-ci.**

**Les principes d'aménagement et les prescriptions, écrites et graphiques, de ces OAP sont opposables aux opérations de construction, d'extension, d'annexe et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.**

## II – OAP 1 : Bourg Nord



### II-1 Caractéristiques et enjeux du site

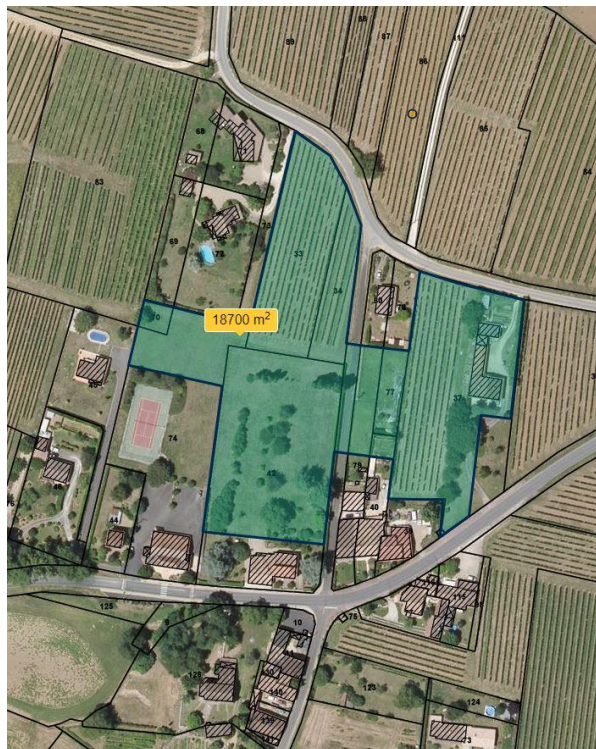
Ce secteur de projet s'inscrit sur un site localisé dans le prolongement du bourg regroupant les équipements communaux, au nord de la mairie et de la RD 128. Classée en zone UC1, la surface du site est de l'ordre de **1,9 hectares**, dont 1,3 hectares constructibles.

#### Le maillage des voies :

Le site est bien desservi par un ensemble de voies publiques pouvant supporter un trafic automobile important :

- Au sud, la RD 128, la route la plus empruntée de la commune, reliant Rauzan à Naujan-et-Postiac ;
- Au nord, la route communale assurant une liaison entre le hameau Bernat et la RD 128, à la sortie Est du bourg ;
- Au centre, un barreau en sens unique sud-nord, reliant les deux voiries citées précédemment.

De plus, des axes d'organisation internes et perpendiculaires, nord/sud ou est/ouest, marquent le site actuel. Il s'agit principalement de chemins de desserte, utilisés pour l'exploitation des vignes. Certaines portions sont empruntées par les randonneurs et font partie intégrante des sentiers de randonnées du Conseil départemental.



#### L'état du foncier et l'occupation du sol :

Le foncier est partagé en quatre parties distinctes :

- Une partie communale (partie Ouest dans le prolongement de la mairie et du terrain de tennis) ;
- Une partie privée en vigne (partie Nord et Est), dont les parcelles sont susceptibles de muter ;
- Une partie occupée par le parc de la « maison de maître », qui constitue le cœur du secteur de projet ;
- Une partie privée située le long de la rue du bourg, occupée actuellement par des espaces libres et des fonds de jardins.

### Le bâti :

Le secteur dispose d'un bâti très varié architecturalement, de la maison traditionnelle au pavillon. La densité observée et l'emprise au sol du bâti sont relativement faibles, en moyenne de l'ordre de 3,3 logements par hectare pour une occupation au sol de 9% de la parcelle.

Le site dispose de trois ensembles aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes :

- Au sud, le bâti donnant sur la RD 128 constitue les implantations les plus anciennes, majoritairement en R+1 et avec un sens de faitage dominant, orienté Est-Ouest. Les bâtiments sont implantés en limite ou en léger retrait de la voirie, et positionnés au sud de la parcelle.
- Au nord, le bâti est plus disparate : il n'y a pas de sens de faitage dominant et l'implantation est diverse. Toutefois, la majorité des bâtiments sont en rez-de-chaussée.
- Les constructions nouvelles, à l'ouest de la mairie, reprennent le même sens de faitage que la partie la plus ancienne. Il s'agit de pavillons bas en rez-de-chaussée, caractérisés par une implantation en milieu de parcelle.



### La structure paysagère :

Le site dispose d'éléments naturels valorisant le paysage du bourg : le parc privé planté d'arbres constituant le cœur du site, des haies denses associant plusieurs essences. Ces éléments assurent une insertion paysagère des bâtiments plus récents, aux architectures plus banales, et permettent de maintenir une cohérence et une harmonie paysagère sur le site. Par ailleurs, le site est marqué par de faibles dénivelés, très faible d'est en ouest et légèrement plus important du nord au sud, facilitant l'insertion du site dans son environnement et limitant l'impact paysager de sa future urbanisation.



### Les réseaux :

Le site bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation :

- Un réseau d'assainissement collectif remontant jusqu'au milieu de la rue du bourg et une station d'épuration d'une capacité suffisante ;
- Une alimentation en eau potable avec des réseaux passant sous la rue du bourg ;
- Un poste transformateur électrique au niveau de la rue du bourg ;
- Des réseaux aériens filaires pour l'électricité et le téléphone ;
- Un point d'eau pour la sécurité incendie au niveau de la RD 128.



### Enjeux et orientations du PADD :

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Recentrer le développement urbain de la commune dans le centre bourg afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles ;
- Répondre aux objectifs que s'est fixée la commune en matière de production de logement et diversifier le parc immobilier pour assurer une fluidité des parcours résidentiels ;
- Créer des limites claires entre les espaces agricoles et urbanisés en constituant des fronts clairs d'urbanisation ;
- Promouvoir une coexistence harmonieuse à la fois visuelle et fonctionnelle entre l'existant et les projets futurs et définir des règles d'urbanisation valorisant l'architecture locale et préservant l'identité rurale du bourg ;
- Mettre en valeur les sentiers départementaux existants et sécuriser les déplacements.

Vues du site : frange nord, vues vers l'ouest et vers l'est depuis le cœur du site



## II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

Le secteur couvert par l'OAP n'est que partiellement règlementé dans le règlement du PLU. Seules les règles particulières édictées aux 1.1 (affectation des sols) 2.1.2 (dispositions particulières) 2.2.3 (caractéristiques architecturales) 2.4 (stationnement) et section 3 (équipements et réseaux) dans le règlement écrit s'appliquent au sous-secteur UC1. Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification et d'extension raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes définis ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

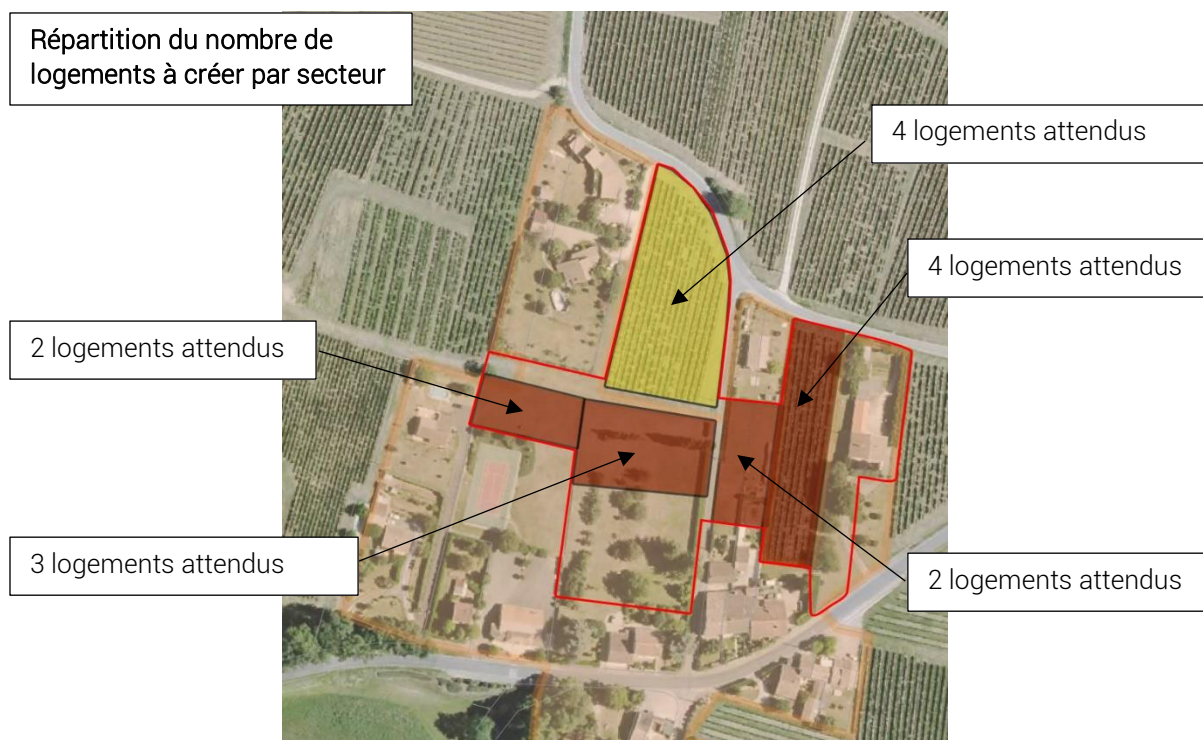
### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le bâti accueillera majoritairement de l'habitat. Cependant, en complément de cette fonction, et ce afin de conforter cette centralité urbaine, le bâti pourra également accueillir des fonctions diversifiées, des commerces de proximité de taille modeste et de l'artisanat, sous réserve de ne pas créer des risques ou nuisances. La diversité des tailles de terrains pouvant être aménagés contribuera à accueillir des populations diverses.

### 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La densité sera décroissante du sud vers le nord. L'objectif est de constituer un tissu de transition prolongeant les prospects du centre bourg et ouvrant sur l'espace viticole. La densité minimale attendue de l'opération sera de 12 logements à l'hectare pour les secteurs d'intensification urbaine au sud et de

10 logements à l'hectare pour les secteurs d'extension urbaine du nord, actuellement occupés par des vignes. Le nombre de logements attendus est de 15 logements minimum sur l'ensemble du site (cf. Schéma ci-après sur la répartition du nombre de logements à créer).



Les constructions devront tenir compte de l'environnement urbain dans lequel elles s'inscrivent et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti à implanter s'inspirera des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et reprendra les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures). Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures voisines et majoritairement végétales.

Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Lorsque le schéma le précise, les constructions principales situées dans le périmètre aggloméré devront s'implanter dans la zone réservée à cet effet et respecter le sens du faitage.

Dans les autres cas, elles devront respecter la cohérence observée dans les alentours afin de ne pas rompre avec l'existant.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation du jardin au sud. Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.

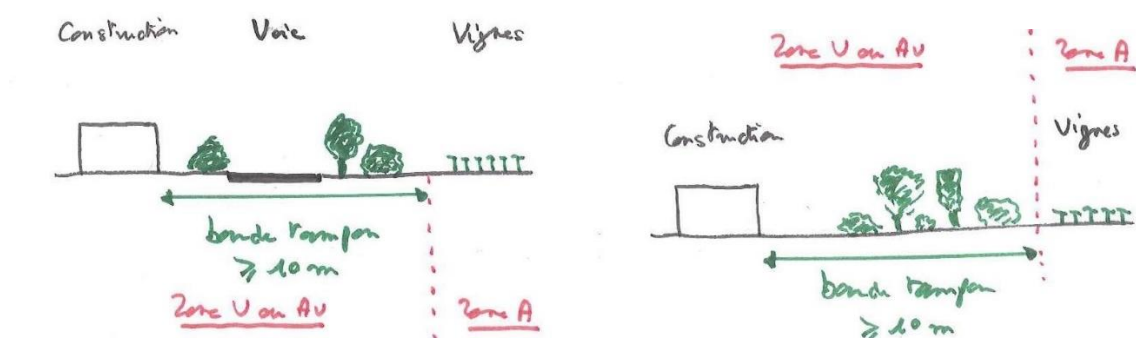
L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder 7 mètres, soit R + 1.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées mais elles devront s'intégrer dans leur environnement urbain.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les arbres et structures végétales localisées sur le schéma d'aménagement suivant seront à préserver. De plus, afin de garantir l'insertion paysagère de ce secteur dans son environnement urbain, des structures végétales seront à créer ou à maintenir le long des voies publiques existantes.

Entre les constructions nouvelles et la zone agricole, un espace tampon de 10 mètres minimum devra être aménagé sous forme de bande boisée et arborée, avec des espèces locales et variées (cf. exemples ci-dessous).

Exemples de prise en compte de la bande tampon :



### 3. Équipement et réseaux

Le tracé des rues devra s'inspirer des tracés ancestraux des chemins agricoles ou en respecter les principales caractéristiques.

Lorsque le schéma d'aménagement le précise, le tracé des voiries et des accès devra en respecter le principe. En vue de garantir la desserte du cœur du projet, le tracé de voie nord-sud pourra constituer une alternative à la desserte du cœur du projet. En cas de réalisation de cette voie, les accès pour les parcelles du nord de l'OAP (ZA33 et ZA34) ne pourront se faire que depuis cette voirie et des aménagements permettant de maintenir la continuité du chemin de randonnée seront réalisés.

Les accès privés devront, lorsque cela est possible techniquement, être mutualisés afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voies publiques passantes.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore pouvant être engendrés par les voies ceinturant le centre-bourg. La voie structurante (rue du bourg) traversant le secteur du nord au sud devra être préservée du passage de véhicules lourd en transit.

L'urbanisation du site devra s'accompagner d'une structuration d'un axe piéton nord/sud traversant, utilisant le tracé actuel du sentier départemental. L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, etc.) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. De plus, des aménagements devront être réalisés pour sécuriser les déplacements, notamment des cycles et piétons.

Enfin, les constructions devront être raccordées aux différents réseaux tels que l'assainissement collectif, l'alimentation en eau potable et les réseaux de distributions divers (électricité, téléphone, etc.), l'enfouissement étant à prévoir sauf en cas d'impossibilité technique.

## II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



# III – OAP 2 : Bourg Sud



## III-1 Caractéristiques et enjeux du site

Ce secteur de projet s'inscrit sur un site localisé dans le prolongement du bourg regroupant les équipements communaux, au sud de la RD 128. La surface du site est de l'ordre de **0,4 hectare**, classée en zone UA1.

### Le maillage des voies :

Le site est bien desservi par un ensemble de voies publique pouvant supporter un trafic automobile important :

- Au nord, la RD 128, la route la plus empruntée de la commune, reliant Rauzan à Naujan-et-Postiac ;
- A l'est, la rue du Bourg assurant une liaison entre le hameau Bergey et la RD 128.

Un accès aisé au site existe à l'est du monument aux morts, depuis la RD 128.



### L'état du foncier, l'occupation du sol :

Le foncier est partagé en trois parcelles distinctes appartenant à trois propriétaires différents. Seule la parcelle au nord est occupée par des vignes. Les deux autres sont des jardins présentant des caractéristiques paysagères variées.



### Le bâti :

Sur le tissu urbain constitué autour de l'église, la densité observée et l'emprise au sol du bâti sont les plus importantes de la commune, avec en moyenne de l'ordre de 9,1 logements par hectare pour une occupation au sol de 22% de la parcelle.

Le site est entouré de trois ensembles aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes :

- Au nord, le bâti donnant sur la RD 128 est en rez-de-chaussée ou en R+1, avec un sens de faitage dominant orienté Est-Ouest. Les bâtiments sont implantés en limite ou en léger retrait de la voirie, au sud de la parcelle.
- A l'ouest, le bâti traditionnel dense, en rez-de-chaussée ou en R+1, est implanté sur de petites parcelles, à l'alignement sur voie de la façade principale ou du mur gouttereau.
- A l'est du site, le pavillon en rez-de-chaussée, implanté en milieu de parcelle, reprend le même sens de faitage que les bâtiments les plus anciens. La densité et l'emprise au sol proposées sont faibles, de l'ordre de 5,3 logements par hectare pour une occupation au sol de 8% de la parcelle.



### La structure paysagère :

Le site dispose d'éléments permettant de créer une ambiance paysagée au sein du bourg : le muret de pierre surmonté d'une végétation dense et variée, quelques arbres. Ces éléments masquent la partie des parcelles donnant sur la rue et contribuent à créer une harmonie avec les bâtiments anciens situés de l'autre côté de la rue du bourg.

Sur la partie la plus au sud du site, un haut talus poursuit la ligne paysagère formée par le muret de pierre. Le site du projet se situe donc en léger surplomb par rapport à la rue du bourg.



### Les réseaux :

Le site bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation :

- Un réseau d'assainissement collectif et une station d'épuration d'une capacité suffisante ;
- Une alimentation en eau potable avec des réseaux passant sous la rue du bourg ;
- Un poste transformateur électrique au niveau de la rue du bourg ;
- Des réseaux aériens filaires pour l'électricité et le téléphone ;
- Un point d'eau pour la sécurité incendie au niveau de la RD 128.

### Enjeux et orientations du PADD :

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Recentrer le développement urbain de la commune dans le centre bourg afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles ;
- Répondre aux objectifs que s'est fixée la commune en matière de production de logement ;
- Créer des limites claires entre les espaces agricoles et urbanisés en constituant des fronts clairs d'urbanisation ;
- Promouvoir une coexistence harmonieuse à la fois visuelle et fonctionnelle entre l'existant et les projets futurs et définir des règles d'urbanisation valorisant l'architecture locale et préservant l'identité rurale du bourg ;

**Vues du site : la frange sud, vues depuis et vers le nord**



## III-2 Principes d'aménagements et prescriptions applicables à la zone

Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification et d'extension raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes et prescriptions définies ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

## 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le bâti accueillera majoritairement de l'habitat. Cependant, en complément de cette fonction, et ce afin de conforter cette centralité urbaine, le bâti pourra également accueillir des fonctions diversifiées, des commerces de proximité de taille modeste et de l'artisanat, sous réserve de ne pas créer des risques ou nuisances.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le nombre de logements attendus est de 4 logements minimum sur l'ensemble du site.

Les constructions devront tenir compte de l'environnement urbain dans lequel elles s'inscrivent et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti à implanter s'inspirera des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et reprendra les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures). Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures voisines et majoritairement végétales.

Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Les constructions principales devront respecter les principes de sens du faitage figurant sur le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrière des parcelles riveraines du site.

L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder 7 mètres, soit R + 1.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées mais elles devront s'intégrer dans leur environnement urbain.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les arbres, les structures végétales et le muret en pierre localisés sur le schéma d'aménagement suivant seront à préserver.

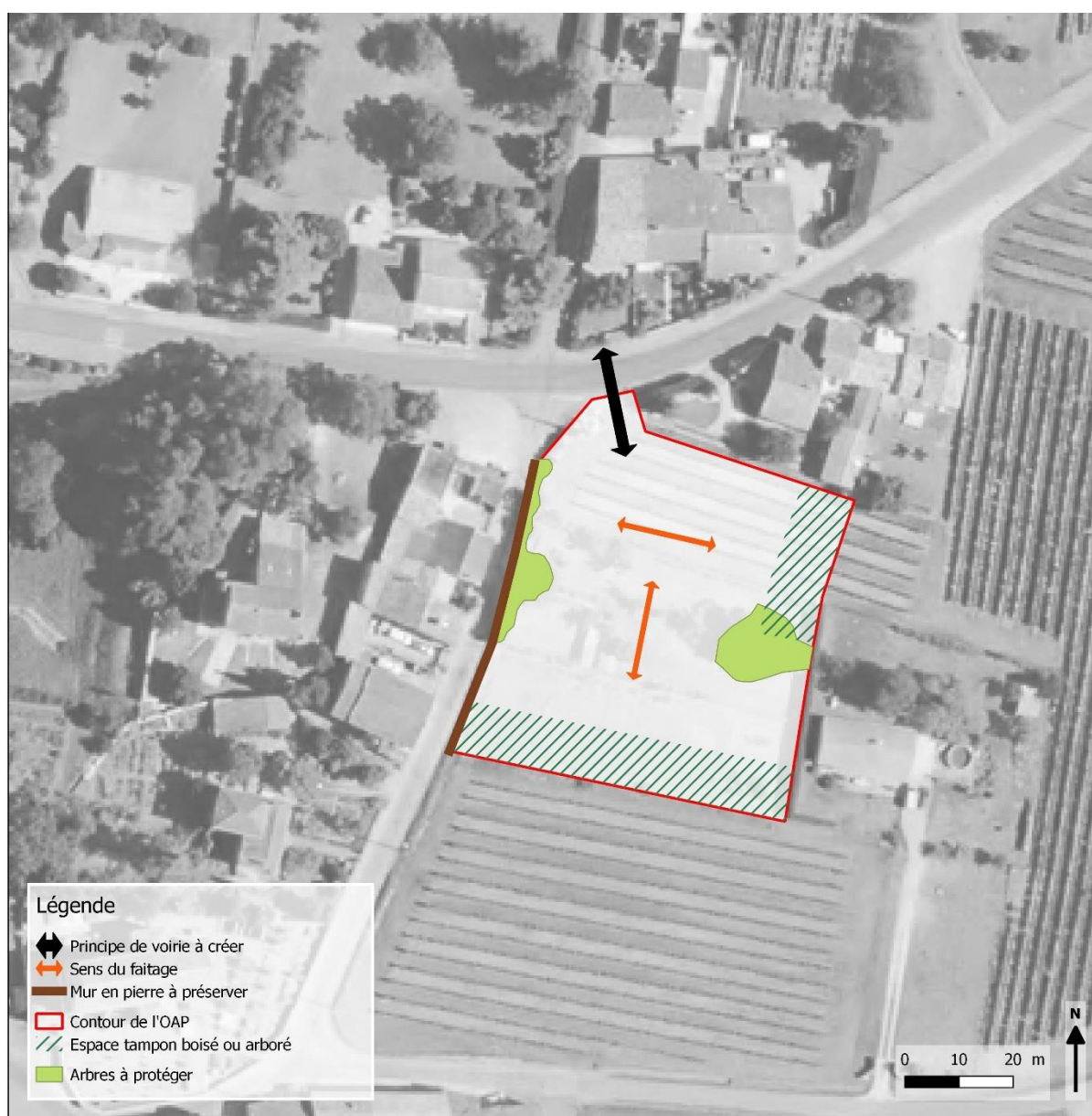
Entre les constructions nouvelles et la zone agricole, un espace tampon de 10 mètres minimum devra être aménagé sous forme de bande boisée et arborée, avec des espèces locales et variées (cf. exemples de prise en compte de la bande tampon p9).

## 3. Équipement et réseaux

Les rues à créer devront tenir compte des précisions du schéma et permettre une évolution du tissu urbain du sud du bourg à plus long terme. Les accès privés devront, lorsque cela est possible techniquement, être mutualisés afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voies publiques passantes.

Enfin, les constructions devront être raccordées aux différents réseaux tels que l'assainissement collectif, l'alimentation en eau potable et les réseaux de distributions divers (électricité, téléphone, etc.), l'enfouissement étant à prévoir sauf en cas d'impossibilité technique.

### III-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



## IV – Recommandations pour les espèces végétales à associer

Ces recommandations n'ont pas une portée prescriptive mais leur vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.

Structures arborescentes et arbustives, associer :

Erable champêtre, Prunellier, Amelanchier canadensis,

Noisetier commun, Laurier noble.



Plantes tapissantes, associer :

Geranium vivace, Lierre commun,  
Euphorbe, Pervenches, Cotoneaster  
dammeri 'radicans'.

Structures arbustives, associer :

Lilas commun, Laurier tin, Eglantier,  
Framboisier, Fusain d'Europe,  
Troène commun.