

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC



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
18/12/2017	12/09/2019 en Conseil Communautaire	25/05/2021 en Conseil Communautaire	15/04/2022 en Conseil Communautaire



La commune de Saint-Jean-de-Blaignac 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 Grenelle et ALUR. Ainsi, Saint-Jean-de-Blaignac prendra soin de respecter la dimension environnementale et territoriale dans son projet, à son échelle, issue de la législation, dont les objectifs globaux de :

- 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

Dans ce contexte que la commune a lancé sa révision, en mettant en avant les objectifs locaux de :

- Reconquérir les logements vacants et revitaliser le centre dense
- Permettre la gestion de l'existant dans les zones agricoles et naturelles
- Garantir les conditions d'accueil d'une nouvelle population et une offre de logement adaptée aux différentes populations du territoire
- Développer le territoire et soutenir localement la dynamique économique, notamment commerciale, industrielle et touristique
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine riche et diversifié
- Limiter les zones de frictions entre urbanisation et pratiques agricoles
- Rendre compatible le PLU avec le SCoT du Grand Libournais

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

Une urbanité¹ à renforcer dans le bourg historique ...

La commune de Saint-Jean-de-Blaignac dispose d'un bourg ancien ayant une forte valeur patrimoniale, architecturale et paysagère. Il se structure autour de l'église classée Monument Historique, de quelques équipements publics à vocation intercommunale, de nombreuses bâtisses traditionnelles de bourg, en R+1 le plus souvent et alignées sur la voie, et quelques maisons bourgeoises insérées dans un parc paysager.

Depuis toujours, le bourg concentre l'ensemble des équipements et services nécessaires à la vie de la commune : bâtiment de La Poste, Marie et école, hébergement et restauration. Des bâtiments à vocation anciennement agricole (granges surtout) ponctuent le tissu urbain résidentiel et marquent le bourg d'une empreinte rurale.

Le développement récent du bourg s'est principalement réalisé dans le prolongement sud du tissu urbain historique, le long des rues de l'église et de la Sablière, jusqu'au lieu-dit de Mondon. Depuis peu, un processus de réhabilitation des logements vacants a été engagé.

En ce sens, le Plan local d'urbanisme s'est donné pour objectifs de conforter le bourg dans ses fonctions urbaines et d'améliorer la qualité de ces espaces publics.

Afin de créer une réelle centralité urbaine et d'en valoriser son patrimoine, les orientations de la commune se déclinent par les axes suivants :

- **Préserver le caractère patrimonial du bourg** : La mise en valeur de l'église et des bâtiments d'architecture traditionnelle du bourg, notamment par la requalification des espaces publics et la remise sur le marché de logements vacants, conforteront l'identité de la commune.
- **Consolider son rôle de polarité** en accueillant des activités économiques nouvelles à proximité des axes structurants. Le développement d'une offre de commerce et de services, en complément de celle existante à ce jour (relai postal, mairie, école, chambre d'hôte, restaurant et activités artisanales), permettra de renforcer la mixité fonctionnelle du bourg. De plus, les projets d'aménagement de l'école et de création d'une salle communale en centre bourg, auront pour effet de dynamiser et d'animer le cœur de la commune.
- **Affirmer le bourg comme espace d'accueil de la population** pour assurer la pérennité des autres fonctions urbaines, notamment les équipements publics et les activités économiques en projets. Cette ambition du PLU fera émerger un parc de logement diversifié et adapté aux différentes catégories de ménages en s'appuyant sur des modalités d'urbanisation diverses : une densification raisonnée du tissu urbain existant, des extensions limitées et encadrées par des Orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du bourg, ainsi que la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments vacants dans le tissu urbain historique.



¹ Caractère de ce qui est urbain ou de ce qui fait la ville (ou un bourg) comme les fonctions, les usages et les pratiques de l'espace, l'identité, la manière de vivre le territoire, etc.

Afin de garantir une insertion paysagère qualitative, ces nouvelles constructions devront être respectueuses du cadre bâti environnant mais l'intégration des procédés de développement durable novateurs (performance énergétique du bâti et développement des équipements notamment de type solaire, photovoltaïque et thermique) pourra être envisagée après avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- **Mettre en place un espace de stationnement mutualisé** pour accueillir les véhicules des résidents du centre bourg et une aire de covoiturage (signalétique). Ce parking d'entrée de bourg permettra également de sécuriser les déplacements dans le cœur historique et de limiter l'impact visuel du stationnement résident sur voirie. Il devra s'accompagner d'une réflexion globale sur les espaces publics (voiries, trottoirs).
- **Requalifier les entrées de bourg**. L'aménagement des entrées de bourg aura pour effet d'améliorer la lisibilité urbaine et participera au ralentissement des véhicules dans les tissus agglomérés.

... rendue possible par une urbanisation contenue sur les autres secteurs de la commune ...

Très consommateur d'espace agricole ou naturel, le développement urbain récent de la commune s'est fortement porté en extension des hameaux historiques du plateau viticole, caractérisant l'identité rurale de la commune : Brespey, Moutic, Lieutenant, Saudon, Baron.

Dans ce cadre, le Plan local d'urbanisme limite le développement de l'urbanisation autour des noyaux urbains éloignés du bourg patrimonial, en :

- **Permettant l'évolution raisonnée des hameaux historiques** de Brespey, Baron, Saudon et Moutic, par densification ou comblement de dents creuses.
- **Stopant la diffusion de l'habitat sur le plateau viticole**, dans le prolongement de ces hameaux historiques, tout en autorisant l'évolution du bâti existant (annexes, extensions, etc.). Par conséquent, le Plan local d'urbanisme ambitionne de limiter la banalisation des paysages générée par l'urbanisation et de sauvegarder des coupures d'urbanisation, pour conserver les perspectives sur les espaces agricoles ouverts et les espaces naturels d'intérêt.



Cette urbanisation maîtrisée des encarts et hameaux, le traitement des lisières par l'aménagement d'une bande tampon arborée ou le recul des constructions nouvelles contribueront à gérer les zones de contact et à prévenir des conflits d'usages entre les habitants et l'activité agricole.

... et une maîtrise de la consommation d'espaces

L'ensemble du projet communal ne peut être mis en œuvre qu'avec une consommation foncière modérée et une extension raisonnée de l'urbanisation sur les secteurs écologiques, agronomiques et paysagers les moins sensibles.

Ainsi, conformément aux objectifs déclinés dans le SCoT du Grand Libournais, le Plan local d'urbanisme prévoit **la production d'une vingtaine de logements à l'horizon 2030** pour maintenir les habitants de Saint-Jean-de-Blaignac et accueillir une population nouvelle tout en :

- **Encourageant la résorption et la rénovation des logements vacants.**
 - Le Plan local d'urbanisme souhaite réhabiliter 2 logements vacants.
- **Diminuant fortement la taille des terrains par logement.**
 - Le Plan local d'urbanisme propose une taille moyenne des terrains de 900 m².
- **Limitant la consommation globale d'espaces naturels et agricoles** d'au moins 40% d'ici à 2030 (conformément au SCoT prévoyant 16% de consommation d'espace en moins à l'horizon 2035) et en urbanisant de l'ordre de 2 hectares en zone U et AU pour de l'habitat à l'horizon 2030.
 - Le plan local d'urbanisme recentre son développement urbain dans le centre bourg et diminue les zones urbaines destinées à l'habitat dans les autres secteurs de la commune.

Un cadre de vie à préserver

L'activité agricole est un marqueur fort de la commune de Saint-Jean-de-Blaignac : de nombreux emplois y sont liés et les paysages se sont construits en lien avec cette pratique.

Saint-Jean-de-Blaignac se caractérise également par des éléments naturels et paysagers à forte valeur environnementale : boisements de coteaux, vallées de l'Engranne et de la Dordogne classées en zones Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2, zones humides et prairies.

La topographie du territoire, les valeurs environnementale et agricole de la commune procurent de nombreuses perspectives paysagères sur les ensembles naturels, agricoles et urbains. Certains secteurs sont soumis à des risques naturels importants.

Afin de maintenir et de valoriser le cadre de vie de Saint-Jean-de-Blaignac, les orientations de la commune se déclinent selon les axes suivants :

→ **Maintenir l'activité agricole**

Dans ce cadre, le maintien de l'activité agricole en général, et de la viticulture en particulier, doit être garanti dans le Plan local d'urbanisme. Pour cela, le projet communal s'appuie sur la préservation de la trame pourpre sur le plateau et sur la pérennisation de l'activité agricole.

Cela passe par la sauvegarde des sièges d'exploitation, notamment en contenant l'urbanisation proche et en permettant le développement d'activités complémentaires à l'agriculture, ainsi que par la restriction du changement de destination pour de l'habitation dans les secteurs à vocation agricole pour limiter les conflits d'usages avec les habitants.



→ Protéger la trame verte et bleue

A cet effet, l'objectif du Plan local d'urbanisme est de protéger les continuités écologiques en identifiant les éléments naturels constituant la trame verte et bleue (réseau hydrographique, zones humides, espaces boisés et milieux ouverts agricoles) ainsi qu'en introduisant des coupures d'urbanisation pour assurer la perméabilité des tissus urbains linéaires et lâches.

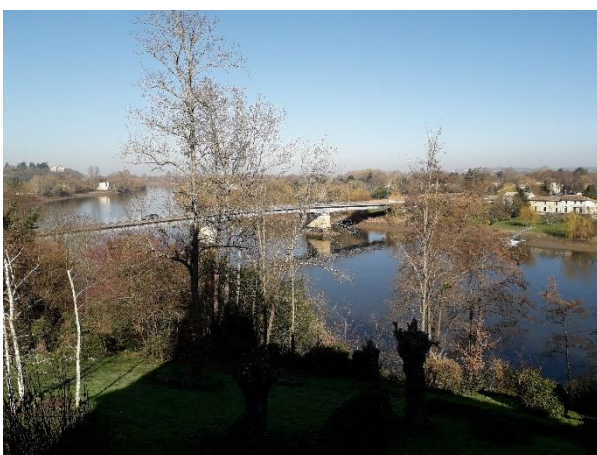
Ce dispositif est complété par l'interdiction de toute urbanisation aux abords des secteurs ayant un intérêt écologique, pour des raisons de pérennité et de continuité, mais aussi par la protection des espaces naturels reconnus comme ayant une forte valeur écologique, avec notamment un classement en Espace boisé classé (EBC) ou en « espace naturel à préserver » au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.

→ Valoriser le paysage

L'ambition de valoriser le paysage confortera durablement le cadre rural de la commune. A cet égard, le Plan local d'urbanisme préserve les cônes de vue sur les différentes unités paysagères qui caractérisent le territoire (perspectives sur le plateau viticole, sur les vallées de la Dordogne et de l'Engrenne) et identifie des coupures d'urbanisation à maintenir. Enfin, l'identification et la protection du petit patrimoine présent sur la commune contribuera également à remplir cet objectif communal.

→ Gérer les risques

Il convient dans tout projet 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. De même, le risque d'inondation très présent sur la commune devra être pris en compte dans les projets, en conformité avec le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).



ORIENTATIONS GENERALES

