



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Blaignac
porté par la communauté de communes de Castillon-Pujols (33)**

n°MRAe 2021ANA66

dossier PP-2021-11245

Porteur du Plan : communauté de communes de Castillon-Pujols

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 16 juin 2021

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 9 juillet 2021

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 15 septembre 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Blaignac approuvé le 25 avril 2013 et porté par la communauté de communes de Castillon-Pujols.

Saint-Jean-de-Blaignac, située dans le département de la Gironde à 17 kilomètres au sud de Libourne, est membre de la communauté de communes de Castillon-Pujols qui regroupe 31 communes et 19 072 habitants en 2018. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016.

La commune compte 450 habitants sur un territoire de 558 hectares (données de l'INSEE). Elle envisage d'atteindre une population de 475 habitants en 2030 nécessitant la réalisation de 20 nouveaux logements.



Localisation de la commune de Saint-Jean-de-Blaignac et de la communauté de communes de Castillon-Pujols
(Source: rapport de présentation page 16)

Saint-Jean-de-Blaignac est une commune rurale délimitée au nord par le cours d'eau de La Dordogne et à l'ouest par les ruisseaux de l'Engranne et de Villeséque. Le territoire est composé de plaines alluviales liées à ces cours d'eau, d'un plateau calcaire et de coteaux boisés en pentes parfois abruptes. L'urbanisation qui s'est développée sur le plateau, comprend un bourg historique au bord de La Dordogne, des hameaux dispersés et une urbanisation diffuse le long des axes de circulation. Ce territoire de l'entre-deux-mers est relié aux pôles urbains de Bordeaux et Libourne par le réseau structurant des routes départementales RD670 et RD936.

En raison de la présence sur le territoire communal des sites Natura 2000 de *La Dordogne* et du *Réseau hydrographique de l'Engranne*, référencés respectivement FR7200660 et FR7200690 au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », le projet de révision du PLU de Saint-Jean-de-Blaignac, arrêté le 25 mai 2021, fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de révision du PLU arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Jean-de-Blaignac répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Les différentes thématiques abordées par le diagnostic territorial sont clairement présentées et illustrées par de nombreuses cartes, photos ou graphiques qui facilitent la compréhension des spécificités du territoire. Le rapport devrait toutefois proposer une analyse mettant ces thématiques en perspective avec les dynamiques à l'œuvre sur le territoire intercommunal.

Le rapport¹ de présentation propose une synthèse des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement identifiés par thématique. Ces enjeux ne sont cependant pas hiérarchisés, ni cartographiés.

La MRAe recommande de hiérarchiser les différents enjeux identifiés sur le territoire et de compléter le rapport de présentation avec une carte de synthèse qui permettrait de localiser les principaux enjeux devant être pris en compte par le projet communal.

Le rapport de présentation propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme qui couvre les thématiques principales. C'est un outil important pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs du plan dans la durée. Il doit permettre, le cas échéant, à la collectivité de prendre des mesures correctives. Le système ne fournit toutefois aucune valeur de référence ni d'objectif à atteindre. La périodicité de suivi des indicateurs, fixée à cinq ans pour l'ensemble des thématiques n'apparaît pas adaptée à un suivi régulier de la mise en œuvre du plan.

La MRAe recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, en précisant l'état initial des données, les objectifs à atteindre et une fréquence de suivi adaptée pour rendre le système d'indicateurs opérationnel.

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Démographie et logements

Selon le dossier, après une période étiage entre 1990 et 2010, la commune a connu une croissance démographique annuelle moyenne de +2,1 % sur la période 2010-2015 résultant de soldes naturel et migratoire positifs et a atteint 449 habitants en 2015. Les dernières évolutions montrent un ralentissement de la croissance dû à une baisse du solde migratoire non compensée par le solde naturel. La commune enregistre par ailleurs un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages est par ailleurs en hausse, passant de 2,3 personnes par ménage en 2008 à 2,5 en 2015 (2,2 personnes par ménage à l'échelle du département).

Il est dénombré 224 logements en 2015 dont une majorité de résidences principales (81 % du parc). Il est compté 32 logements vacants en 2015 (soit 14 % du parc), ce nombre ayant doublé entre 2010 et 2015, pour atteindre la valeur élevée de 16,3 % du parc en 2018, selon les données de l'INSEE. Les caractéristiques du parc de logements vacants sur le territoire ne sont toutefois pas présentées.

La MRAe recommande de compléter le rapport par des informations relatives aux nombreux logements vacants, afin d'évaluer les possibilités de les mobiliser dans le cadre du projet communal.

Le parc de logements est constitué à 96,6 % de maisons individuelles. Il est ancien, la moitié du parc ayant été construit avant 1945. Selon le rapport, depuis 2008, les logements se sont implantés majoritairement dans le prolongement du bourg et dans les hameaux du plateau viticole (Brespey, Saudon et Lieutenant Pinard), impactant le foncier agricole.

2. Équipements et activités

Le rapport de présentation fait état de la dépendance de Saint-Jean-de-Blaignac aux communes voisines du Castillonnais offrant de nombreux équipements et services. Selon le dossier, l'école constitue le principal équipement public de Saint-Jean-de-Blaignac. La commune compte également un terrain de sport et une salle communale. Le rapport mentionne par ailleurs que le cimetière communal est en voie de saturation.

1 Rapport de présentation page 129

La commune dépend des autres territoires en matière de commerces, notamment des infrastructures commerciales de Sainte-Terre, Branne, Rauzan, Castillon-la-Bataille et Libourne.

Les principales activités économiques recensées sont l'agriculture et l'industrie. Le rapport mentionne en outre une activité touristique qui tend à se développer.

Saint-Jean-de-Blaignac est caractérisée par une activité agricole tournée principalement vers la viticulture qui représente environ 65 % des terres cultivées. La production agricole liée aux prairies représentent 13 % des surfaces agricoles et la céréaliculture 21 %.

La commune compte une zone d'activités industrielles de 6,5 hectares située au nord-ouest du territoire communal en bordure de la Dordogne et de l'Engranne.

Si le rapport permet de localiser les équipements, services et activités présents sur la commune, aucune carte de synthèse n'est proposée pour les localiser sur les territoires voisins.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une carte de synthèse des équipements, services et activités à l'échelle du territoire des communes limitrophes, permettant de caractériser le fonctionnement de la commune avec les territoires périphériques et d'évaluer sa dépendance.

3. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La priorité à accorder à la densification au sein des enveloppes urbaines est d'autant plus importante que le rapport pointe un étalement de l'urbanisation et un phénomène de mitage des espaces agricoles par des constructions neuves isolées.

Le rapport présente une analyse des capacités de densification des espaces non urbanisés dans les zones UA, UB et UH du PLU en vigueur, soit sur le bourg et les hameaux. Les éléments cartographiques présentés permettent de distinguer les surfaces retenues en comblement de dents creuses et en divisions parcellaires. Un potentiel de construction de 60 logements sur une surface globale d'environ 5,9 hectares est ainsi identifié.

Le rapport fait toutefois état d'espaces boisés d'intérêt écologique ou paysager à préserver sur ces zones urbaines, d'espaces de transition entre zones habitées et espaces agricoles à conserver et de parcelles présentant des contraintes d'accès, d'assainissement et de raccordement aux réseaux.

Il convient de restreindre cette analyse aux espaces bâtis de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux indépendamment des zones urbaines définies dans le PLU en vigueur. Les parcelles susceptibles d'être écartées de toute possibilité de construction doivent être identifiées et justifiées (espaces publics, espaces verts et jardins, espaces protégés ou présentant des contraintes).

La MRAe considère qu'il est nécessaire de présenter la sélection des parcelles écartées ou susceptibles d'être urbanisées en densification, afin que le potentiel mobilisable pour l'habitat en densification des tissus urbanisés du bourg et des hameaux puisse être distinctement évalué.

4. Déplacements

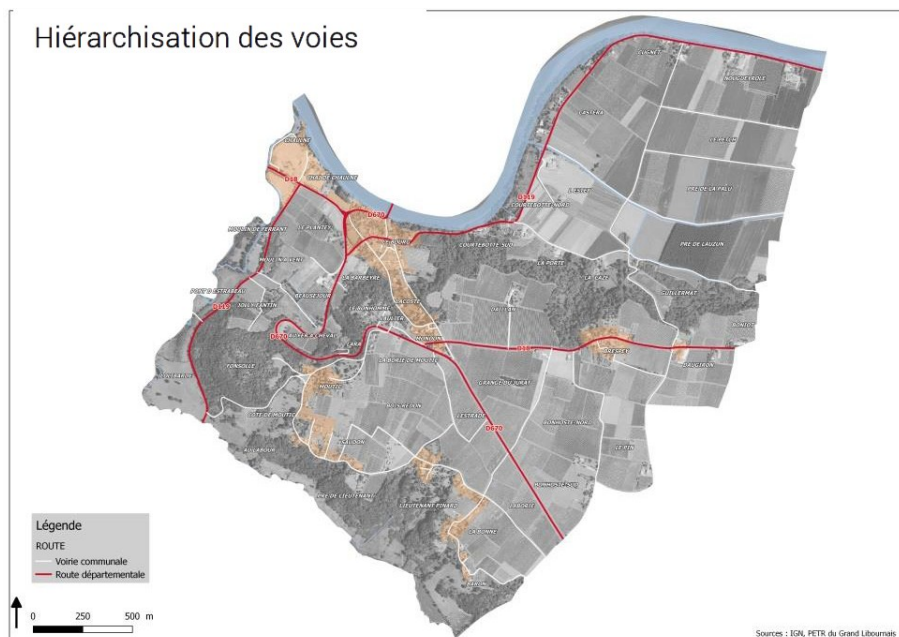
La route départementale RD670 traverse le territoire du nord au sud en passant dans le bourg et assure une desserte vers la polarité principale de l'est girondin et Libourne. Elle se poursuit au sud vers La Réole et au nord vers Saint-André-de-Cubzac en empruntant le pont de Saint-Jean sur la Dordogne. Les routes départementales RD119 et RD18, moins fréquentées, complètent le maillage communal et convergent vers le bourg. Elles permettent les liaisons transversales et assurent la fluidité des déplacements intercommunaux, notamment vers Branne, Castillon-la-Bataille, Gensac ou Pujols.

Le rapport fait le constat de déplacements pendulaires avec un usage quasi-exclusif de la voiture individuelle (90 % en 2015) et pointe une saturation des espaces de stationnement dans le bourg.

Saint-Jean-de-Blaignac est desservie par la ligne de bus Libourne-Sauveterre avec deux arrêts sur le bourg. Le dossier ne montre pas si cette ligne répond aux besoins de déplacements du territoire communal (fréquence, horaires, fréquentation). Des lignes de transport scolaire permettent de rejoindre les établissements scolaires des communes de Mérignas, Rauzan, Branne et Libourne. La commune ne dispose pas de service de transport à la demande.

Concernant les mobilités actives, la commune dispose d'une boucle pédestre, principalement à vocation touristique, permettant de relier le bourg et les hameaux entre eux. Le territoire n'est pas doté de pistes cyclables.

La MRAe recommande d'affiner l'analyse des déplacements doux, notamment piétons, et d'identifier le potentiel cyclable du territoire dans une recherche d'alternatives à l'utilisation de la voiture.



Carte du réseau viaire et des zones urbanisées
(Source: rapport de présentation page 61)

5. Ressource en eau

La commune se situe sur le bassin versant de la Dordogne classé en Zone de répartition des eaux (ZRE), ce qui caractérise un déséquilibre durable entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins en eau des usages et des milieux aquatiques. **Ne faisant pas état de ce classement, le rapport devra être complété.**

a) Eau potable et défense incendie

L'approvisionnement en eau potable de la commune est assuré par le syndicat intercommunal des eaux de Rauzan. L'eau de la nappe profonde de l'Eocène est captée par deux forages permettant d'alimenter en eau potable 10 880 habitants en 2019. Selon le dossier, ces forages sont mobilisés à 72 % des volumes autorisés. L'un de ces forages est situé sur le territoire communal au lieu-dit Cugnet et bénéficie d'un périmètre de protection immédiat.

Le dossier mentionne une amélioration du rendement des réseaux communaux qui font l'objet de travaux de résorption de fuites d'eau.

La MRAe recommande de préciser la performance du réseau d'adduction d'eau potable et l'ajout d'informations sur les travaux programmés dans un objectif de gestion économe de la ressource en eau.

Concernant la défense incendie, le rapport présente une carte permettant de localiser les 17 équipements existants et de constater que les secteurs urbanisés sont couverts par une défense incendie. Le rapport devrait préciser toutefois l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie.

b) Assainissement des eaux usées et pluviales

En matière d'assainissement des eaux usées, le bourg de Saint-Jean-de-Blaignac dispose d'un réseau d'assainissement collectif relié à une station d'épuration d'une capacité nominale de 230 équivalent-habitants (EH) fonctionnant à 61 % de sa capacité.

Le reste du territoire relève de l'assainissement autonome. La carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux fournies dans le dossier permet d'appréhender les secteurs favorables et peu favorables à l'assainissement individuel. Les sols communaux se prêtent peu à la mise en place de tels dispositifs. Selon le dossier, les installations autonomes existantes présentent un taux de non-conformité élevé de 78 % en 2018. Le nombre et la localisation de ces installations ne sont pas précisés, de même que les raisons des non-conformités.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement individuel des eaux usées, notamment le nombre, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs en place, afin d'évaluer les enjeux pour le projet communal.

La gestion des eaux pluviales semble reposer sur une infiltration à la parcelle et un réseau de fossés. Le rapport ne fournit toutefois aucune description du système d'évacuation des eaux pluviales.

La MRAe recommande de compléter le rapport par des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales afin de justifier les mesures réglementaires retenues pour le projet de PLU.

6. Patrimoine bâti et paysager

Outre deux édifices dans le bourg, protégés au titre des monuments historiques, le territoire recèle un patrimoine bâti remarquable, ainsi qu'un petit patrimoine d'intérêt, décrits et inventoriés dans le dossier (châteaux, cabanes de vignes, pigeonniers, moulins, puits). Selon le rapport, certaines de ces constructions anciennes ont vocation à rester isolées afin de préserver leurs qualités architecturales et paysagères.

Le rapport met par ailleurs en évidence la forte valeur patrimoniale des hameaux historiques menacée par une urbanisation réalisée en extension des hameaux, non intégrée dans le paysage. Il relève que l'urbanisation linéaire le long des voies réduit les coupures d'urbanisation entre les hameaux. Des enjeux d'intégration paysagère des nouvelles constructions en densification des hameaux et de préservation de leurs limites urbaines sont ainsi évoqués.

Le rapport mentionne des entrées de bourg à requalifier d'un point de vue paysager et évoque des perspectives paysagères à préserver sur le plateau viticole et la vallée de l'Engranne depuis les routes de crête.

La MRAe recommande d'accompagner l'analyse du patrimoine bâti et paysager par une cartographie de synthèse précise des secteurs à enjeux afin de faciliter et justifier leur prise en compte par le projet de PLU.

7. Milieux naturels

Les mesures de protection réglementaire et d'inventaire instituées par la présence des sites Natura 2000 de *La Dordogne* et du *Réseau hydrographique de l'Engranne*, et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de la Vallée et des coteaux de l'Engranne et de la Frayère de Saint-Jean de-Blaignac attestent de la richesse des milieux naturels du territoire. Le territoire est également concerné par la réserve de biosphère du bassin de La Dordogne.

Intégrés au réseau Natura 2000, les ruisseaux de l'Engranne et de Villeséque à l'ouest du territoire communal s'écoulent vers La Dordogne. La plaine alluviale au nord-est est drainée par un réseau de fossés permettant l'écoulement des eaux vers La Dordogne.

L'eau est un enjeu fort en termes de préservation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, notamment pour la préservation des poissons migrateurs amphihalins² sur le cours d'eau de La Dordogne, répertorié comme axe à grands migrateurs et axe prioritaire pour la restauration des poissons migrateurs. L'état écologique de la Dordogne est qualifié de moyen en 2016.

Le territoire compte environ 100 hectares de forêts situés sur les coteaux (soit 18 % du territoire communal), les boisements de feuillus étant les plus répandus. Une carte³ permet de visualiser la répartition des différents types de boisements rencontrés sur le territoire communal.

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire en 2007 par l'établissement public territorial du bassin de La Dordogne (EPIDOR) dont les résultats, notamment cartographiques, sont restitués uniquement en pièce annexe du PLU. Les zones humides, en particulier des prairies, des boisements humides et des zones humides cultivées, représentent ainsi 90,6 hectares soit 16 % du territoire communal. La préservation des zones humides est un enjeu majeur qu'il convient d'explicitier clairement dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande d'actualiser l'inventaire des zones humides en les caractérisant en application des dispositions⁴ de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique) afin d'identifier précisément ces secteurs sensibles sur le territoire et leurs enjeux.

Le rapport fait référence à la trame verte et bleue établie dans le cadre du SCoT du Grand Libournais pour l'analyse du fonctionnement écologique du territoire. Il ne reporte cependant aucune carte à l'échelle communale ou intercommunale.

Une carte de synthèse de la trame verte et bleue communale permet d'identifier les continuités écologiques les plus notables, notamment les boisements des coteaux et les ripisylves, les cours d'eau et le canal de drainage de la plaine alluviale.

² Les poissons migrateurs amphihalins circulent entre le milieu marin et l'eau douce pour accomplir leur cycle de vie.

³ Rapport de présentation – état initial de l'environnement page 100

⁴ Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Le rapport ne comporte toutefois aucune analyse fine des réservoirs et des corridors écologiques permettant d'expliquer le fonctionnement écologique du territoire et ses enjeux de préservation. L'analyse devrait également cibler les continuités écologiques confrontées aux secteurs bâtis du bourg et des hameaux.

La MRAe recommande d'expliquer et de cartographier précisément le fonctionnement écologique du territoire communal.

8. Risques et nuisances

Le territoire communal est couvert par un plan de prévention du risque d'inondations (PPRI) par débordement de La Dordogne approuvé le 19 juin 2013. La carte des zones inondables figurant dans le dossier permet d'identifier les secteurs exposés à ce risque qui sont situés à proximité de La Dordogne et de L'Engranne.

Le territoire est concerné également par des risques de mouvements de terrain, notamment les risques de retrait et gonflement des argiles et d'effondrement d'anciennes carrières.

Le risque de retrait et gonflement des argiles est qualifié de moyen au nord du territoire dans la plaine alluviale de la Dordogne et fort partout ailleurs. L'état initial de l'environnement décrit les incidences potentielles de ces risques sur les constructions.

Quatre anciennes carrières souterraines d'extraction de pierre de construction, aux lieux-dits Bonhomme, Saudon, Labonne et Le Pin, présentent des risques d'effondrement. Le rapport mentionne également un risque d'érosion des berges de La Dordogne au lieu-dit Courtebotte.

Le rapport évoque par ailleurs un territoire exposé au risque de rupture du barrage de Bort-les-Orgues situé dans le département de la Corrèze. Ce barrage situé sur La Dordogne est l'un des plus importants du territoire national. La MRAe recommande de préciser dans le rapport les zones potentiellement menacées par l'onde de propagation en cas de rupture partielle ou totale du barrage.

La route RD 670, dans sa traversée du bourg, est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres induisant des prescriptions constructives de protections acoustiques sur une zone de cent mètres de part et d'autre de la voie. Les routes départementales qui traversent le territoire génèrent également des nuisances sonores.

La MRAe recommande l'ajout d'une analyse des nuisances potentielles liées au trafic routier pour permettre leur prise en compte dans le projet de développement du territoire.

Selon le dossier, l'implantation des exploitations agricoles est globalement éloignée des zones habitées permettant de réduire les nuisances et conflits d'usages entre l'activité agricole et l'urbanisation. Pour autant, le diagnostic identifie des risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles, notamment viticoles, au niveau des hameaux de Brespey, Saudon et Lieutenant Pinard. La prise en compte de cette spécificité communale doit être un objectif majeur pour la collectivité en ce qu'il lui revient d'assurer à la fois la pérennité de cette activité et l'intégration des contraintes liées aux enjeux de santé publique des populations au contact de l'activité viticole.

La MRAe recommande fortement de fournir une cartographie des zones sensibles d'un point de vue agricole (vergers, vignobles, élevage ou épandage, enclaves agricoles potentielles, exploitations agricoles susceptibles de générer des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat, etc) afin de faciliter leur prise en compte dans la révision du document d'urbanisme.

C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

a) Accueil de population et construction de logements

Le rapport présente deux scénarios de développement communal à l'horizon 2030. Le premier scénario est fondé sur une croissance moyenne annuelle de + 0,71 % correspondant à la croissance observée sur les 15 dernières années. Le second propose un objectif de croissance plus modéré de + 0,38 % par an pour atteindre 475 habitants en 2030. Ce scénario correspond à l'objectif de croissance inscrit dans le SCoT du Grand Libournais pour la commune de Saint-Jean-de-Blaignac. Le rapport de présentation ne contient aucune restitution de l'évaluation des incidences potentielles de ces scénarios sur l'environnement.

Le projet communal choisit ce second scénario qui induit l'accueil de 26 habitants supplémentaires par rapport à la population connue en 2015.

Pour le calcul des besoins en logements, le projet fait l'hypothèse d'un nombre moyen de personnes par ménage de 2,35 en 2030. Cette hypothèse d'un desserrement des ménages à l'horizon 2030 inverse sans justification les tendances passées (pour rappel, la taille moyenne des ménages était de 2,3 en 2008 et de 2,5 en 2015). La poursuite des tendances passées diminuerait au contraire le besoin en nouveaux logements. **L'évolution de la taille moyenne des ménages reposant, le plus souvent, sur une projection tendancielle linéaire, la MRAe recommande de justifier précisément l'hypothèse retenue d'un desserrement des ménages à l'horizon du PLU inversant les dernières tendances.**

Selon le rapport, il est ainsi évalué un besoin de 20 nouveaux logements pour permettre l'accueil des nouvelles populations et le maintien de la population déjà installée.

Le rapport précise que cinq logements ont été réalisés ou engagés depuis 2015. Ils sont à déduire des besoins en logements. La commune envisage en outre de mobiliser deux logements vacants, ce qui apparaît très faible pour s'inscrire dans l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de résorption de la vacance des logements (vacance très élevée, de 16,3 % du parc en 2018). La mobilisation d'un nombre de logements vacants plus importants permettrait de réduire les besoins en logements neuf.

La MRAe recommande de prendre en compte un objectif sensiblement plus ambitieux de résorption de la vacance. A cette fin, elle recommande la réalisation d'une étude de caractérisation de la vacance permettant d'agir sur ses causes (programme de réhabilitation, ...). Elle recommande également d'affiner les besoins en nouveaux logements afin de déterminer un projet de développement communal plus réaliste.

b) Consommation d'espaces naturels et agricoles

Le rapport présente une analyse de la consommation d'espaces entre 2007 et 2018 sur l'ensemble du territoire, principalement à vocation résidentielle. Le rapport indique une consommation d'espaces de près de 6,9 hectares ayant permis la réalisation de 37 nouveaux logements et d'un bâtiment à vocation agricole sur cette période.

Le dossier permet de localiser les espaces consommés pour les développements urbains, avec 13 logements construits dans le prolongement des hameaux historiques au détriment d'espaces agricoles et naturels. Le rapport pointe un étalement de l'urbanisation le long des voies entre les hameaux et un phénomène en cours de mitage des espaces agricoles par des constructions neuves isolées.

Le rapport présente une description fine des espaces urbanisés sur le territoire et cartographie⁵ les densités de logements associées. Ces densités sont très faibles dans les espaces à l'urbanisation diffuse, inférieures à cinq logements à l'hectare, et plus importantes dans le bourg, supérieures à 15 logements à l'hectare.

Le projet de PLU souhaite restreindre les extensions de l'urbanisation autour du bourg. L'urbanisation est ainsi confortée dans le bourg permettant de raccorder les nouvelles constructions au système d'assainissement collectif.

Le projet propose ainsi une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en centre bourg sur la zone urbaine UA1 de 0,5 hectare permettant de produire un minimum de cinq logements, soit une densité de 14 logements à l'hectare. En revanche, la zone à urbaniser 1AUA, à vocation d'habitat en extension du bourg, propose une densité plus faible, inférieure à dix logements à l'hectare. L'OAP spécifie en effet la réalisation d'un minimum de neuf logements sur une surface d'environ 1,2 hectares. **La MRAe recommande de reconsidérer ce choix, qui ne permet pas une optimisation de la densité sur un secteur en périphérie immédiate du centre-bourg.**

Deux secteurs en extension du bourg au nord et au sud de la zone 1AUA ont par ailleurs été abusivement intégrés en zone urbaine et devraient par conséquent être comptabilisés dans la consommation d'espaces. Il conviendra en outre d'indiquer précisément le potentiel de logements mobilisables dans le tissu urbanisé du bourg issu de l'analyse fine des capacités de densification attendue.

Le rapport estime en outre que trois logements pourraient être construits en densification des hameaux. L'enveloppe des hameaux est délimitée au plus près du bâti, ne permettant plus leur extension conformément aux orientations du PADD.

Le projet prévoit également une zone 2AU à vocation d'habitat de 0,9 hectare susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par une procédure de révision du PLU constituant une réserve foncière dans le prolongement du centre-bourg.

Une zone à urbaniser 1AUY à vocation d'activités économiques est prévue par ailleurs à l'ouest du bourg sur une surface de 0,6 hectare. Le rapport précise que cette surface s'inscrit dans l'enveloppe globale de deux hectares définie par le SCoT pour le développement des activités économiques sur la communauté de communes de Castillon-Pujols.

La MRAe recommande de montrer de quelle manière le projet du PLU de Saint-Jean-de-Blaignac s'inscrit dans la stratégie économique intercommunale (répartition des développements économiques argumentée et cartographiée sur l'intercommunalité en fonction des besoins).

En outre, un emplacement réservé de 3 335 m² est prévu sur des espaces agricoles pour permettre l'extension de la station d'épuration alors que le diagnostic fait état d'une capacité suffisante de cette station pour traiter les effluents supplémentaires. L'extension de la station d'épuration doit être mieux justifiée.

Le projet de PLU de Saint-Jean-de-Blaignac tel que présenté génère potentiellement une artificialisation globale des sols d'environ 3 hectares contre 6,9 hectares sur les dix dernières années.

La MRAe recommande de mettre en œuvre des densités plus importantes au sein des enveloppes urbaines, permettant de réévaluer les besoins fonciers et de réduire et si possible annuler l'urbanisation en extension, afin d'atteindre un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers plus ambitieux.

2. Prise en compte de l'environnement par le projet

a) Préservation des milieux

Le projet de PLU prévoit des dispositions spécifiques afin de préserver les espaces naturels les plus sensibles. Il prévoit ainsi pour les sites Natura 2000, la ZNIEFF de la Vallée et des coteaux de l'Engranne ainsi que pour les zones humides un classement en zone naturelle protégée Np.

Le défaut d'état initial sur les zones humides ne permet pas toutefois de s'assurer que les dispositions du PLU garantissent une protection de l'ensemble des zones humides du territoire.

Les coteaux boisés sont en outre classés en zone naturelle N afin de garantir leur préservation en cohérence avec la trame verte et bleue.

Ces dispositions sont appuyées par l'identification d'espaces boisés classés (EBC) sur les ripisylves et les boisements d'intérêt ainsi que par le recours à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pour les éléments du patrimoine naturel d'intérêt de la commune. Une distance minimale de recul de dix mètres par rapport aux berges des cours d'eau est également inscrite dans les zones urbaines, agricoles et naturelles.

Par ailleurs, le périmètre de protection immédiat du captage d'eau de Cugnet est classé en zone agricole A avec une impossibilité de développement de l'urbanisation sur ce secteur conformément à la servitude liée à ce périmètre, annexée au PLU.

b) Protection du patrimoine bâti et paysager

Les coupures d'urbanisation à maintenir, les perspectives remarquables à préserver, les entrées de bourg à valoriser et les zones de contact entre l'urbanisation et l'activité viticole à gérer figurent sur une carte de synthèse des orientations retenues par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le défaut de représentation cartographique de l'état initial pour les coupures d'urbanisation à enjeux, les perspectives remarquables, les entrées de bourg et les interfaces entre espaces urbains et agricoles, ne permet pas de comprendre et de justifier les choix des secteurs retenus pour le projet de développement communal. **La MRAe recommande de mieux justifier dans le rapport les choix du PADD.**

En cohérence avec le PADD, le règlement du PLU prévoit des zones tampon de dix mètres minimum à végétaliser à l'interface entre les espaces constructibles des zones urbaines et les zones agricoles. Les zones urbaines UH et UB2 délimitées au plus près du bâti existant, ainsi que les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent de préserver les lisières urbaines des hameaux et les coupures d'urbanisation.

En revanche, le rapport ne permet pas de montrer que les points de vue identifiés dans le PADD, notamment les perspectives sur le bourg sont préservées. **La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse des incidences paysagères des développements urbains envisagés dans le bourg et à sa périphérie et d'adapter les dispositions du PLU en conséquence.**

La commune au travers du document affirme par ailleurs sa volonté de privilégier le développement de mobilités douces notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par le maillage des quartiers en itinéraires de déplacements piétonniers.

Le règlement du PLU prévoit en outre la mise en œuvre d'une protection des éléments du patrimoine bâti d'intérêt de la commune à protéger sur le territoire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

c) Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation

Le projet de PLU a retenu trois secteurs en extension du bourg. La zone 1AUA à vocation d'habitat est située à l'est du bourg en limite de zone naturelle sur un espace agricole, en covisibilité avec le bourg et présentant une lisière avec les coteaux boisés. La zone d'ouverture future à l'urbanisation 2AU à vocation d'habitat est envisagée au sud-ouest également en lisière de zone naturelle. La zone 1AUY envisagée à l'ouest s'étend sur des espaces agricoles.

Le rapport ne propose qu'une analyse très sommaire du contexte urbain et environnemental de ces secteurs et ne présente pas les critères ayant conduit au choix de ces sites pour le développement de l'urbanisation, ni les alternatives qui ont été envisagées.

Outre que la MRAe considère que ces zones d'extension d'urbanisation sont trop importantes et pourraient être réduites par densification au sein des enveloppes urbaines, elle considère également que ces zones d'extension et les extensions d'urbanisation directement intégrées aux zones urbaines UA et UB doivent faire l'objet d'investigations de terrain afin de permettre de révéler leurs sensibilités, notamment écologiques et paysagères et leurs enjeux environnementaux. Ces secteurs devraient faire l'objet d'une analyse au regard des impacts potentiels d'une urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et sur les continuités écologiques, afin d'identifier et de hiérarchiser leurs enjeux environnementaux et de proposer des mesures d'évitement et de réduction de ces enjeux.

Par ailleurs, les zones d'ouverture à l'urbanisation sont couvertes par des OAP qui contiennent des préconisations liées à la conservation des arbres existants. Seuls les arbres et les structures végétales de la zone 1AUY dédiée à la zone d'activités économiques projetée sont couverts dans le règlement graphique par une trame de protection des éléments du patrimoine naturel au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour garantir plus efficacement cette préservation.

d) Prise en compte des risques

Le règlement du PLU prend en compte le risque d'inondation par la mise en œuvre d'une trame graphique spécifique et de dispositions particulières. En revanche, le risque de retrait et gonflement des argiles est pris en compte seulement dans le règlement écrit qui comprend des dispositions constructives relatives à ce risque. **La MRAe recommande de préciser dans le règlement que l'ensemble du territoire est concerné par ce risque.**

De plus, le projet de PLU interdit l'urbanisation des secteurs à risque d'effondrement d'anciennes carrières par un zonage naturel NCA. Il met également en œuvre un zonage naturel NRF inconstructible sur trois secteurs correspondant, selon le règlement du PLU, « *aux espaces soumis au risque d'effondrement de falaises* ». Si l'un des secteurs couverts par ce zonage apparaît correspondre aux berges de La Dordogne concernées par un risque d'érosion évoqué dans l'état initial de l'environnement, les deux autres secteurs ne trouvent pas de justification.

Par ailleurs, le défaut d'état initial déjà évoqué ne permet pas de s'assurer que le projet de PLU prend en compte les nuisances sonores. **La MRAe recommande de préciser dans le rapport comment le projet communal tient compte des nuisances sonores, notamment par une cartographie superposant les zones ouvertes à l'urbanisation et les secteurs potentiellement exposés.**

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Blaignac porté par la communauté de communes de Castillon-Pujols vise à encadrer le développement de son territoire pour atteindre 475 habitants à l'horizon 2030.

La commune affiche la volonté d'une densification du bourg et d'une limitation de l'étalement urbain diffus en concentrant les secteurs à urbaniser au niveau du bourg et des hameaux. La consommation d'espace induite par le projet de développement communal est significativement inférieure à celle de la dernière décennie. Toutefois, des économies d'espaces restent possibles et nécessaires et doivent être recherchées. En ce sens, la MRAe recommande de réexaminer les besoins en logements et en surfaces ouvertes à l'urbanisation, à accroître les objectifs de densification et à davantage chercher à résorber la vacance des logements.

Les informations issues de l'état initial de l'environnement relatives aux zones humides et aux continuités écologiques ne sont pas assez précises et ne permettent pas de bénéficier d'une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux et de la manière dont le PLU en a tenu compte dans son élaboration.

La MRAe considère que l'analyse environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation est insuffisante. Une restitution des choix de localisation de ces secteurs retenue, argumentée au regard des enjeux environnementaux soulevés est attendue dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale. La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux le 15 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO