

Objet : OBSERVATIONS du CAUE sur le projet arrêté du PLU de Mouliets-et-Villemartin

Ref. : FdA

/ Rappel sollicitation du CAUE de la Gironde

La commune de Mouliets et Villemartin a sollicité le CAUE de la Gironde le 23 octobre 2017 pour une réflexion préalable au devenir de la zone 2AU en vue de renforcer la centralité du secteur de Piquessègue. L'accompagnement du CAUE s'est traduit par une mesure de la capacité d'accueil et du développement urbain de ce secteur de projet et par la préfiguration de scénarios de programmes et de principes d'aménagement à retenir dans l'OAP du futur PLU.

Par mail du 14 décembre 2020, **la communauté de communes de Castillon Pujols**, au titre de sa compétence en urbanisme a invité le CAUE de la Gironde à émettre ses observations suite à **l'arrêt du projet de PLU de la commune de MOULIETS et VILLEMARTIN**

NB : le CAUE, n'étant statutairement pas une Personne Publique Associée à l'élaboration des PLU au titre des articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme, il ne lui appartient pas d'émettre un avis officiel dans le cadre de la consultation des PPA ; le CAUE, à l'examen de votre dossier suite à l'arrêt de votre document d'urbanisme, fait néanmoins état des observations qu'il identifie, dans la présente note et hors cadre légal de cette procédure

/ Pièces analysées :

- 1.1-Rapport de présentation_Mouliets
- 1.2-Résumé non technique_Mouliets
- 2.0-PADD-Mouliets
- 3.0-OAP-Mouliets
- 4.0-Règlement-Mouliets
- 5.0-Zonage-Mouliets

/ Le projet de PLU arrêté appelle les observations suivantes

Sur les propositions de maîtrise du rythme d'urbanisation de la commune et de production de logements

PADD

OBJECTIFS (p.3)

- « Développer le bourg de Piquessègue en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU
- Limiter l'étalement urbain et le mitage en se concentrant sur l'urbanisation du bourg
- Ne pas faire évoluer en terme d'urbanisation les villages et les hameaux
- Permettre une urbanisation de qualité maîtrisée qui conserve l'identité rurale »

ORIENTATION 3 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RECENTRÉ SUR LE BOURG (p.12)

- « Construire une cinquantaine de logements à l'horizon 2030 (soit un rythme de 5 logements par an)
- Réaliser la moitié de cette production de logement en densification et intensification du périmètre aggloméré
- S'inscrire dans les prescriptions du SCoT du Grand Libournais (12 log/ ha en périmètre aggloméré et 10 log/ha en extension de l'urbanisation)
- Encourager la réhabilitation et la rénovation en remettant sur le marché 2 logements vacants au moins sur la durée du PLU
- Conforter la fonction d'habiter : Permettre la densification du bourg au sein de son enveloppe urbaine par comblement des dents creuses et densification raisonnées des espaces déjà bâtis
- Organiser la structuration du bourg à long terme : Maintenir une partie du secteur en zone 2AU activable par révision du PLU pour permettre de renforcer à long terme le cœur du bourg »

OAP

ORIENTATION 1 : Accueillir un nouveau programme mixte en EXTENSION DU BOURG DE PIQUESSEGUE

- Le projet de développement urbain porté par la commune prévoit un minimum de 17 logements en phase 1 (sur la base de 12 log/ha en zone 1AUa) et un minimum de 20 logements phase 2 (sur la base de 10 log/ha en zones 1AUc et 2AU)

>>> Ceci représente un minimum d'une quarantaine de logements planifiés (compris remise sur le marché de 2 logements vacants) à l'issue de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AU par révision du PLU.
 >>> Est ici en jeu la capacité du PLU à encadrer l'objectif de maîtrise de la production de 50 logements à l'horizon 2030, réalisés pour moitié en densification et intensification du périmètre aggloméré (en contexte diffus, par division parcellaire ou en intensification des dents creuses)

Sur les propositions de règlement : cet objectif de maîtrise du rythme d'urbanisation et de production de logements pourra s'apprécier, en l'état, notamment au regard de l'efficience des règles suivantes :

REGLEMENT

DEFINITION et PRINCIPES des caractéristiques urbaines architecturales naturelles et paysagères

- « Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière. »

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions réglementaires générales Emprise au sol (ES) : exprimé en %age d'emprise au sol maximale des constructions par rapport à l'emprise de l'unité foncière.

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.
- en %age de préservation d'une surface en pleine terre par rapport à l'emprise l'unité foncière du projet.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

- « Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m de largeur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UA. On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, de type garages et abris de jardin, ou les espaces de stationnement. »

L'efficience de la mise en œuvre de ce cadre réglementaire sur le processus de division parcellaire devra rapidement être évaluée afin d'apporter les correctifs réglementaires nécessaires.

/ Ceci étant rappelé, à l'examen de ce dossier, le CAUE de la Gironde émet un avis favorable au projet de PLU.



Compatibilité éléments de programmes sur le secteur d'extension urbaine de Piquessègue et objectifs de phasage d'ouverture à l'urbanisation (par inscription d'un zonage 2AU nécessitant révision du PLU) proposés par le CAUE vs principes d'aménagement retenus par l'OAP