



COMMUNE DE
MOULIETS-ET-
VILLIEMARTIN



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**MEMOIRE EN
REPONSE
PROVISOIRE**

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
28/11/2017	12/09/2019 en Conseil Communautaire	11/12/2020 en Conseil Communautaire	

MRAE		
Synthèse de l'avis	<p>Le projet de PLU devrait redéfinir les besoins de foncier à usage d'habitat qui ne semblent pas en rapport avec les évolutions démographiques et le taux de vacance de logement élevé. En outre la réflexion devrait être réalisée à l'échelle intercommunale.</p> <p>Des investigations devraient être réalisées pour caractériser précisément les incidences écologiques du projet de PLU dans les secteurs à urbaniser. Concernant les zones humides, la MRAe recommande de combler les lacunes du dossier et de clarifier les incidences du projet sur cet enjeu.</p> <p>La MRAe considère par ailleurs que le projet communal n'est pas accompagné des éléments de connaissance et d'anticipation suffisants concernant l'aptitude des sols à l'assainissement.</p> <p>Enfin, la MRAe recommande une meilleure prise en compte des risques liés au débordement des cours d'eau et de la nappe phréatique.</p>	
I. Contenu du rapport de présentation et qualité des informations qu'il contient		
1 – Remarques générales		
1	<p>Résumé non technique</p> <p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande de présenter dans le résumé non technique un récapitulatif de toutes les incidences du projet de PLU sur l'environnement.</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Le Résumé non technique aborde de manière synthétique les incidences du projet de PLU sur l'environnement et met en exergue les principales mesures pour éviter, réduire et compenser. Ce document synthétique peut être étoffé mais il ne faut pas qu'il perde sa valeur de document accessible à tous pour comprendre le projet de la commune et ses implications, notamment environnementales.</p> <p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
2	<p>Indicateurs</p> <p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande d'introduire dans le protocole de suivi environnemental du PLU, des indicateurs relatifs aux habitats naturels, notamment ceux qui sont en rapport avec le site Natura 2000 La Dordogne.</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>L'indicateur suivant est déjà proposé en lien direct avec le site Natura 2000 : « Évolution des surfaces des habitats d'intérêt communautaire ».</p> <p>D'autres indicateurs peuvent être étudiés, mais leur mise en œuvre assez technique demandera des compétences spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la part de surface des espaces identifiés à enjeux couverte par une mesure de protection ; - le pourcentage des zones humides conservées par rapport à la surface des zones humides initiales ; - la surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale de la zone. <p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>

2 - Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement		
3	Démographie/Habitat/Économie	Positionnement des élus :
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande de caractériser plus précisément le parc de logements insalubres et vacants et d'en préciser la part effectivement mobilisable dans la perspective du projet communal.</p>	<p>Des précisions sur la caractérisation des logements vacants pourront être apportées dans le rapport de présentation en page 26 et suivantes, notamment en utilisant la base de données des impôts.</p> <p>A propos de l'OPAH, la caractérisation du parc n'a pas été précisée puisqu'aucune typologie ne ressort de l'analyse : il s'agit de logements allant du T3 au T5 et plus, les demandeurs ont entre 20 et 70 ans et les demandes concernent principalement l'énergie. Seuls 2 dossiers déposés (sur les 15) ont concerné des problématiques d'insalubrité.</p> <p>Le projet communal précise que le PLU remettra sur le marché au moins 2 logements vacants (soit plus de 4% de la production globale) conformément aux préconisations du SCoT du Grand Libournais. Cela est décrit dans le rapport de présentation en pages 144 et suivantes (3^{ème} partie, 1.3 Scénario de développement) mais aussi dans les orientations du PADD.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
4	Démographie/Habitat/Économie	Positionnement des élus :
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe estime nécessaire d'indiquer les constructions susceptibles de changer de destination, notamment en vue de la réalisation de logements.</p>	<p>Les constructions susceptibles de changer de destination dans les zones A et N ont été étudiées : 1 seule construction (bâtiment agricole) a été répertoriée et localisée pour changer de destination vers une activité économique.</p> <p>A propos des zones urbaines, le PLU n'a pas identifié de bâtiments spécifiques pouvant changer de destination pour du logement car les activités économiques sont en activité. Seul un bâtiment communal à vocation d'équipement pourrait accueillir un commerce de proximité dans la zone UA si la faisabilité économique est avérée.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
5	Ressources en eau potable	Positionnement des élus :
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande de compléter ces éléments pour mieux appréhender les perspectives d'évolution de la performance de l'approvisionnement en eau potable.</p>	<p>Les données concernant l'AEP sont regroupées à l'échelle des 27 communes du Syndicat intercommunal d'eau et assainissement de l'Est du Libournais et ne fournissent pas de détail pour la commune de Mouliets-et-Villemartin.</p> <p>Le rendement du réseau de distribution, en prenant en compte les fuites, est de 72,1 %. L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable est de 120 (c'est-à-dire la note maximum).</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
6	Continuités écologiques	Positionnement des élus :

	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe relève l'insuffisance des investigations menées concernant la biodiversité et recommande de compléter la détermination de la TVB locale, en particulier d'apporter des précisions quant à la présence et aux caractéristiques des zones humides au droit des secteurs susceptibles d'être urbanisés, en appliquant les dispositions 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 présidant aux méthodes de détermination).</p>	<p>Nous ne sommes pas dans la cadre d'une étude d'impact, qui justifierait une étude écologique spécifique et détaillée.</p> <p>En-dehors du site Natura 2000 de la Dordogne, une telle étude n'a jamais été réalisée dans la commune.</p> <p>Les évolutions urbaines envisagées évitent soigneusement les zones de la trame verte et bleue. Bien plus, des limites d'urbanisation sont introduites pour éviter toute interruption de cette trame.</p>
		<p>Décision :</p> <p>Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
7	<p>Qualité de l'eau</p> <p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande, compte tenu du faible niveau de conformité des installations d'assainissement autonome, de compléter l'état des lieux par l'identification des secteurs inaptes à l'assainissement individuel et la présentation des perspectives d'amélioration des dispositifs d'assainissement en place afin de permettre leur prise en compte dans le projet communal.</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>L'aptitude des sols pour la réalisation d'assainissement individuels a été cartographiée dans le cadre de la création du Schéma directeur d'Assainissement. Elle démontre une bonne aptitude globale des terrains. Le zonage urbain prévu est compatible avec les modes de traitement des eaux usées, dans la continuité du précédent PLU.</p> <p>Cette carte d'aptitude des sols n'a pas nécessité d'actualisation puisque la nature des terrains n'a pas évolué et que l'ensemble de la commune avait été appréhendée. Elle sera annexée au rapport de présentation.</p>
		<p>Décision :</p> <p>Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
8	Paysage	Pas de remarques
9	Risques	Pas de remarques
10	Déplacements	Pas de remarques

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

11	Démographie/Habitat	Positionnement des élus :	
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande de justifier le choix du scénario de développement retenu en particulier au vu de la diminution, ces dix dernières années, de la population communale. Il est indispensable que le choix du développement soit justifié et effectué sur la base de la présentation de scénarios contrastés, avec, a minima, un scénario au fil de l'eau prenant en compte les évolutions démographiques récentes et à une échelle élargie au cadre intercommunal.</p>	<p>Le PLU a étudié plusieurs scénarios de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un scénario avec une diminution de la population (- 0,4%/an) n'a pas été souhaité par les élus. En effet, la commune se situe à proximité immédiate de la centralité Castillon/Saint-Magne, elle bénéficie de nombreux équipements, parfois à vocation intercommunale comme les terrains de sport. De plus, la mise en œuvre du projet urbain en centre bourg sera un catalyseur qui permettra de redynamiser la commune et la rendra plus attractive que durant la période passée. • Le scénario du PLU en vigueur prévoyait une croissance 1%/an. Pour autant, le constat a été fait que la population a diminuée. Cela s'explique par la forte rétention foncière et surtout par la dispersion de l'urbanisation. • Le scénario choisi (0.38%/an) est moins ambitieux que les tendances observées à l'échelle intercommunale entre 2010 et 2015 (0,4%/an) et il paraît plus réaliste que celle du PLU en vigueur. De plus, il permet la réalisation d'un réel centre bourg et d'inverser la dynamique observée entre 2010 et 2015. <p>Le rapport de présentation pourra être complété pour répondre à cette préoccupation de la MRAE.</p>	
		Décision :	Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus
12	Démographie/Habitat	Positionnement des élus :	
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande par ailleurs de présenter plus précisément les raisons de la mobilisation de seulement deux logements vacants sur 50, ce qui semble insuffisant compte tenu de l'OPAH engagée. Elle recommande également d'indiquer la part des logements mobilisables par changement de destination et de réduire en conséquence l'estimation du nombre de logements neufs à réaliser et ainsi le foncier nécessaire à la réalisation du projet communal.</p>	<p>L'objectif de 2 logements à l'horizon 2030 est réaliste car la commune n'a pas la main sur les logements vacants. La mise en œuvre de l'outil OPAH démontre que les demandeurs l'ont principalement sollicité pour des questions énergétiques et non liées à la remise sur le marché de logements vacants. Cependant, les élus souhaitent œuvrer par pédagogie et par communication pour permettre de résorber ces logements vacants. De plus, le choix politique de limiter les possibilités de constructions par rapport au PLU en vigueur et de créer un projet urbain de centre bourg va aller dans ce sens.</p> <p>Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation du PLU.</p>	
		Décision :	Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus
	Consommation d'espace	Positionnement des élus :	

	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande une plus grande modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en cohérence avec les objectifs du SRADDET.</p>	<p>Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation pour justifier de la compatibilité du PLU avec le SRADDET.</p> <p>Le SRADDET mentionne en effet une réduction de 50% de la consommation d'espace NAF sans pour autant territorialiser localement les efforts à réaliser. Ainsi, tout document d'urbanisme devra justifier de cet effort. Pour autant, il n'existe pas encore de méthode « officielle ». Toutefois, en attendant, le PLU étudiera la consommation foncière par rapport à l'évolution sur la période 2009 et 2015.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
14	<p>Consommation d'espace</p>	<p>Positionnement des élus :</p>
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe souligne que l'absence d'argumentation du projet de création de nouveaux logements ne permet pas de justifier la nécessité d'une extension urbaine de près de 4 hectares. Les objectifs de recherche d'une plus grande centralité du bourg méritent d'être étudiés en gardant en perspective des alternatives permettant l'économie d'espaces.</p>	<p>La révision du PLU a pour objet notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de 3,7hectares et de recentrer les efforts constructifs sur le bourg de Piquessègue. Toutefois, au regard du comblement de dents creuses et de la densification à mettre en œuvre, l'extension urbaine proposée dans le cadre de ce PLU, c'est-à-dire à l'horizon 2030, ne pourra concerner que 1,7 hectares et ce afin de respecter le scénario de développement de la commune et les préconisations du SCoT du Grand Libournais, avec lequel le PLU doit être compatible.</p> <p>Ainsi, les 2 hectares restant, classés en zone 2AU, ne seront mobilisable que dans le cadre d'une révision du PLU. Il s'agit d'afficher une volonté communale d'anticiper les besoins à plus long terme. Au moment de la révision du document d'urbanisme, l'urbanisation de la zone 2AU sera à nouveau étudiée.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>

15	<p>Consommation d'espace</p>	<p>Positionnement des élus :</p>
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande en outre que la communauté de communes, porteuse du plan, examine ces questions à l'échelle intercommunale de façon à mieux justifier ses choix.</p>	<p>Depuis la prise de compétence par la Communauté de communes, l'intercommunalité poursuit la mise en révision de plusieurs documents d'urbanisme et ce dans l'objectif de rendre compatible avec le SCoT du Grand Libournais, les nombreux documents de planification que ne le sont pas encore. Cette démarche est transitoire et elle est effectuée dans l'attente d'une démarche globale de réalisation du PLUi.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>

16	Incidences sur les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité	Positionnement des élus :	
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande d'évaluer, en mobilisant des inventaires complémentaires (cf. II-2-c supra) concernant notamment les zones humides, les incidences du projet de PLU sur les milieux naturels afin de mener une stratégie d'évitement plus aboutie. Ces éléments sont indispensables pour garantir une prise en compte à un niveau suffisant de la biodiversité.</p>	<p>Nous ne sommes pas dans la cadre d'une étude d'impact, qui justifierait une étude écologique spécifique et détaillée.</p> <p>Les zones humides sont identifiées et caractérisées dans le RP (source : Epidor).</p> <p>Les évolutions urbaines envisagées évitent soigneusement les zones humides. Bien plus, les zones sensibles sont reclassées en zone NP ou en EBC.</p>	
		Décision :	Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus
17	Incidences du PLU sur la qualité de l'eau	Positionnement des élus :	
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe estime nécessaire que les dispositifs d'assainissement des eaux usées soient fiabilisés.</p> <p>Ces éléments sont indispensables pour garantir une prise en compte à un niveau suffisant de la maîtrise de la qualité des rejets dans le milieu naturel.</p>	<p>La révision du PLU n'a pas pour objet d'intervenir sur les équipements d'assainissement existants.</p> <p>Les nouvelles zones constructibles proposées feront l'objet de constructions neuves qui seront en parfaite conformité réglementaire en matière d'assainissement.</p> <p>Le taux de conformité de l'assainissement individuel est un des indicateurs proposés dans le cadre du suivi du PLU.</p> <p>La mairie pourra sensibiliser l'ensemble des usagers à la mise en conformité de leurs installations.</p>	
		Décision :	Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus

18	Patrimoine bâti et paysager	Positionnement des élus :
	<p>Remarque :</p> <p>Au-delà des aspects développés plus haut concernant l'économie d'espaces, la MRAe recommande de préciser les perspectives à préserver dans le bourg de Piquessègue et plus globalement d'indiquer les dispositions envisagées pour prendre en compte l'enjeu paysager des entrées de bourg identifiées dans le diagnostic.</p>	<p>L'OAP du PLU a été élaboré suite à un travail effectué par le CAUE de la Gironde. Cette étude a notamment fait ressortir le caractère ouvert du paysage du bourg. Ainsi, l'OAP entend « ne renforcer que ponctuellement la présence du végétal pour maintenir ouverts les grands paysages et les vues qui soulignent encore la silhouette du bourg » mais aussi adapter le traitement des clôtures en fonction de leur rôle.</p> <p>Parmi les perspectives définies comme à préserver dans le PADD, seules quelques vues lointaines sur le bourg, notamment depuis la route des Bouygues, sont à protéger. Aucune vues sur les éléments du bourg n'ont été définie comme à préserver.</p> <p>L'enjeu paysager des entrées de bourg a été traité dans le diagnostic. Il a trouvé une traduction dans le PADD sur les principales entrées de bourg à valoriser. Compte-tenu du PPRI, aucune construction nouvelle (logement et activité) ne pourra être réalisé dans ces secteurs, cela permettra d'assurer le maintien d'une importante présence du végétal (rive Nord) et la préservation de vue sur paysage ouvert (rive Sud) de l'entrée Ouest du bourg de Piquessègue. Cette ambition sera amplifiée par le traitement des clôtures très inspirée par l'existant au niveau de l'entrée Sud de Bourdieu (extrait du règlement : « Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines et n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ». Des aménagements de voirie pourront compléter tenant compte de la problématique de l'inondation pourront être réalisés.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
19	Risques	Positionnement des élus :
	<p>Remarque :</p> <p>La MRAe recommande de réinterroger la constructibilité des secteurs exposés à ces risques (inondation et remontée de nappe) et de préciser les dispositions envisagées pour les limiter.</p>	<p>La cartographie des risques d'inondation et de remontée de nappe est présentée dans le Rapport de présentation.</p> <p>Le retour d'expérience des élus qui connaissent bien leur territoire permettra d'affiner le périmètre des zones constructibles, au-delà des zones déjà répertoriées.</p>
		<p>Décision : Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus</p>
20	Déplacements	Positionnement des élus :

	Remarque :	<p>La commune ne dispose pas d'équipements de cheminements doux (piétons, vélos). La voirie à créer dans le cadre de l'OAP de Piquessègue devra intégrer des espaces pour les piétons et/ou cycles pour rejoindre de manière sécurisée le bourg et notamment l'école. C'est notamment le cas des bandes tampon de 10 mètres pouvant être le support de cheminements piétons. Ainsi, le recentrage de l'urbanisation aura pour effet de limiter les déplacements automobiles, notamment dans l'usage des équipements publics.</p>	
	La MRAe recommande d'introduire une évaluation des incidences du projet de PLU sur les déplacements et de présenter dans l'OAP le maillage des cheminements doux.	Décision :	Après enquête et analyse de tous les avis PPA : décision définitive des élus