



COMMUNE DE MOULIETS-ET-
VILLEMARTIN



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
28/11/2017	12/09/2019 en Conseil Communautaire	11/12/2020 en Conseil Communautaire	25/05/2021 en Conseil Communautaire

SOMMAIRE



Introduction	p. 3
Orientation 1 : Préserver l'identité rurale et conforter la dynamique économique	p. 6
Orientation 2 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie	p. 8
Orientation 3 : Proposer un développement urbain modéré et recentré sur le bourg	p. 12

Introduction



La commune de Mouliets-et-Villemartin 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. Ainsi, Mouliets-et-Villemartin prendra soin de respecter la dimension environnementale et territoriale dans son projet, à son échelle, issue de la législation :

- 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

C'est dans ce contexte que la commune a lancé sa révision, en mettant en avant certains objectifs :

- Développer le bourg de Piquessègue en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU afin de redonner une dynamique démographique encourageante
- Limiter l'étalement urbain et le mitage en se concentrant sur l'urbanisation du bourg
- Ne pas faire évoluer, en termes d'urbanisation, les villages et hameaux, et opter pour une simple gestion de l'existant
- Permettre une urbanisation de qualité maîtrisée en conservant une identité rurale
- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants au travers de règles d'urbanisation valorisant l'architecture locale
- Préserver les espaces agricoles

- Assurer la mise en valeur de l'environnement et des espaces naturels
- Rendre compatible le PLU avec le SCoT du Grand Libournais
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives afin d'avoir un PLU moderne et innovant

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

Sans ordre de priorité, la commune de Mouliets-et-Villemartin s'est approprié des objectifs communaux qu'elle décline dans les orientations ci-dessous :

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION 1.1 : CONSERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE

ORIENTATION 1.2 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 2.1 : PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

ORIENTATION 2.2 : METTRE EN SCÈNE LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

ORIENTATION 2.3 : GÉRER LES RISQUES

ORIENTATION 2.4 : OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT ET L'INSERTION DES RÉSEAUX

ORIENTATION 2.5 : FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

ORIENTATON 3 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RECENTRÉ SUR LE BOURG

ORIENTATION 3.1 : RENFORCER LE RÔLE DU BOURG DE PIQUÈSSÈGUE À LONG TERME

ORIENTATION 3.2 : CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES HAMEAUX ET VILLAGES

ORIENTATION 3.3 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION 1.1 : CONSERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE



Préserver la trame pourpre, marqueur territorial du Grand Liboumais, et protéger les terres agricoles les plus favorables

- Préserver les sièges d'exploitation pour pérenniser l'activité existante
- Restreindre le changement de destination pour de l'habitation dans le secteur agricole pour limiter les conflits d'usages
- Concentrer l'urbanisation dans le centre bourg
- Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine



Soutenir et développer les activités agricoles

- Permettre le développement d'activité complémentaire à l'agriculture
- Promouvoir la diversité des cultures agricoles déjà existante sur le territoire communal
- Maintenir la dynamique de l'emploi liée à cette activité



Limiter les tensions d'usage entre les zones d'habitation et la zone agricole

- Aménager une bande tampon arborée de 10 mètres pour gérer les zones de contact et prévenir les conflits d'usages entre les habitants et l'activité agricole, dans le règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION 1.2 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



Développer les activités touristiques

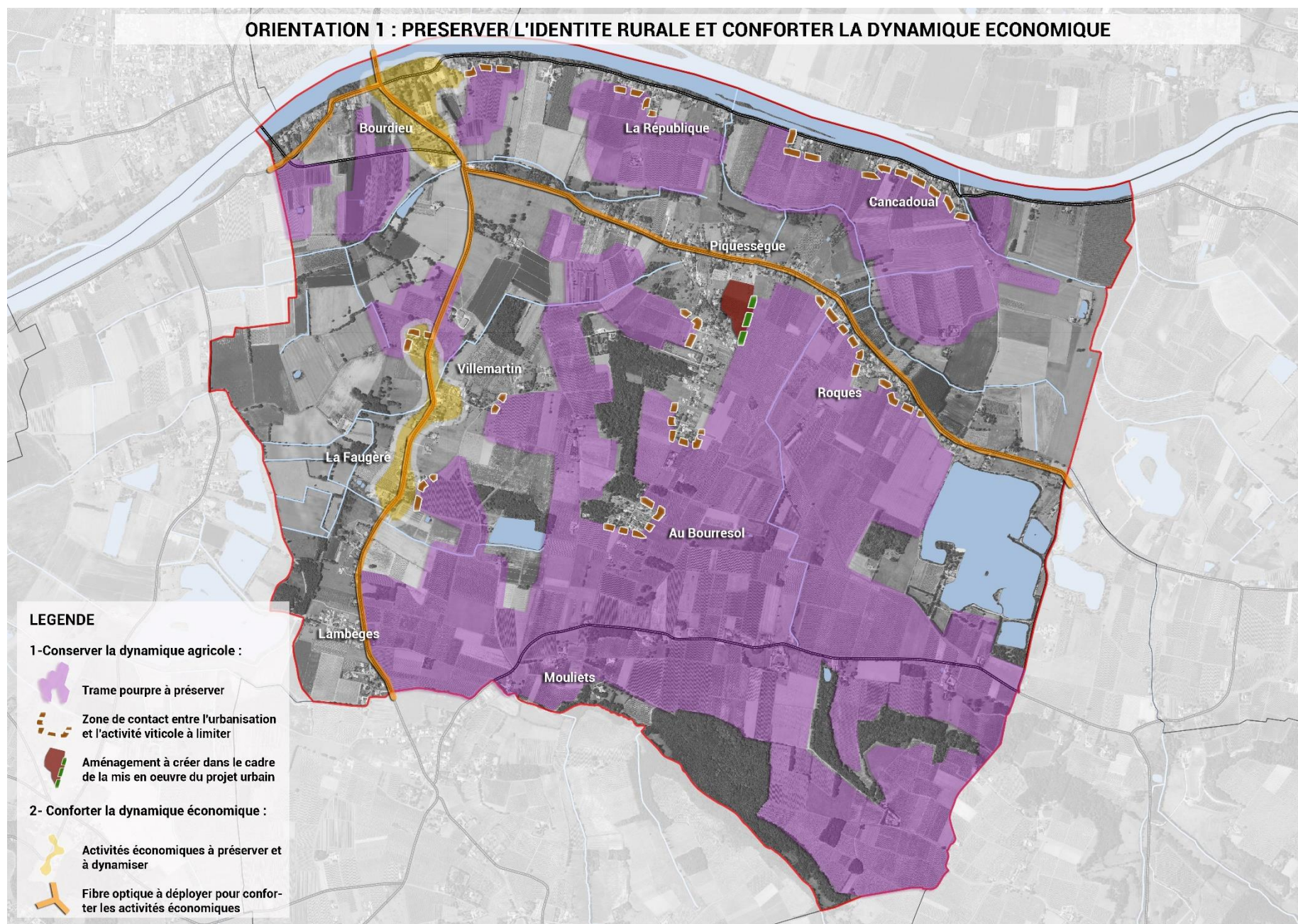
- Maintenir la dynamique territoriale, des atouts et des liens patrimoniaux
- Permettre le développement des activités de loisirs sur la commune



Permettre l'évolution et le développement des activités économiques déjà présentes

- Préserver l'offre de restauration existante
- Vitaliser le tissu économique afin de maintenir la population active
- Être attentif aux nuisances et conflits d'usage engendré par la présence d'activités dans les tissus urbains
- Développer le numérique par le déploiement de la fibre optique d'ici à 2022

ORIENTATION 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE



ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 2.1 : PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune va s'attacher à préserver et mettre en valeur les éléments naturels permettant de **constituer la trame verte et bleue** en s'appuyant sur le réseau hydrographique, les espaces boisés et les milieux ouverts agricoles ainsi qu'en introduisant des coupures d'urbanisation.



Limiter l'impact des projets sur les zones Natura 2000, ZNIEFF et réserve de biodiversité

- Préserver de toute urbanisation les abords des secteurs ayant un intérêt écologique, afin d'assurer leur pérennité et leur continuité
- Protéger les espaces naturels reconnu comme ayant une forte valeur écologique, notamment le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type 2 « Dordogne »
- Maîtriser les nuisances lors des évolutions des constructions et des aménagements aux abords de la Dordogne



Protéger les cours d'eau et les zones humides

- Créer une zone tampon le long des cours d'eau
- Intégrer les zones humides, notamment des prairies humides, à la trame verte et bleue



Préserver les boisements importants écologiquement et les haies participant à la mise en valeur des paysages

- Maintenir le classement et interdire le défrichement en Espace boisé classé (EBC)
- Classer des éléments en « espace naturel à préserver » au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme



Protéger les milieux ouverts et semi ouverts (prairies, réseau de haies, etc.) pour permettre de constituer une réelle trame écologique qui favoriserait le déplacement des espèces

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 2.2 : METTRE EN SCÈNE LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE



Préserver des perspectives sur les différentes unités paysagères caractérisant le territoire

- Mettre en scène la vallée de la Dordogne, les perspectives sur Castillon-la-Bataille et sur la commune
- Conserver les cônes de vue sur le grand paysage
 - Préserver les limites entre l'urbanisation et les secteurs naturels et agricoles
 - Identifier et maintenir des coupures d'urbanisation



Valoriser les entrées de bourg

- Requalifier les entrées de bourg d'un point de vue paysager, pour une meilleure compréhension urbaine, et participant au ralentissement des véhicules dans les tissus agglomérés.



Protéger et valoriser le patrimoine présent sur la commune

- Assurer la protection du patrimoine classé ou inscrit
- Identifier les éléments du petit patrimoine en vue de leur mise en valeur et de leur protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Développer les sentiers de randonnées pour une mise en réseau des éléments patrimoniaux du territoire
- Permettre le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale repérés dans le secteur agricole



Permettre le développement de formes urbaines respectueuses du cadre bâti environnant et l'intégration des procédés de développement durable novateurs

- Promouvoir une architecture respectueuse des typologies locales ou qui s'intègre dans le paysage caractérisant le territoire communal
- Promouvoir la performance énergétique du bâti
- Favoriser le développement des équipements notamment de type solaire, photovoltaïques et thermique

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 2.3 : GÉRER LES RISQUES



Prévenir des risques naturels

- Identifier les zones à risques et tenir compte des prescriptions qui sont liées, notamment en secteur de PPR
- Réaliser des études de sol dans les secteurs sensibles
- Tenir compte du risque de retrait/gonflement d'argiles pour les nouvelles constructions



Canalisation et transport de matière dangereuses

- Éviter l'urbanisation dans la zone de servitude de la canalisation de gaz

ORIENTATION 2.4 : OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT ET L'INSERTION DES RÉSEAUX



Prendre en compte les capacités d'assainissement et les possibilités de collecte des déchets lors de la création de zones constructibles afin de limiter les coûts et de maîtriser les pollutions



Améliorer l'insertion paysagère des réseaux, notamment dans les nouveaux projets urbains et lors d'aménagements

ORIENTATION 2.5 : FACILITER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS



Proposer des alternatives au tout voiture

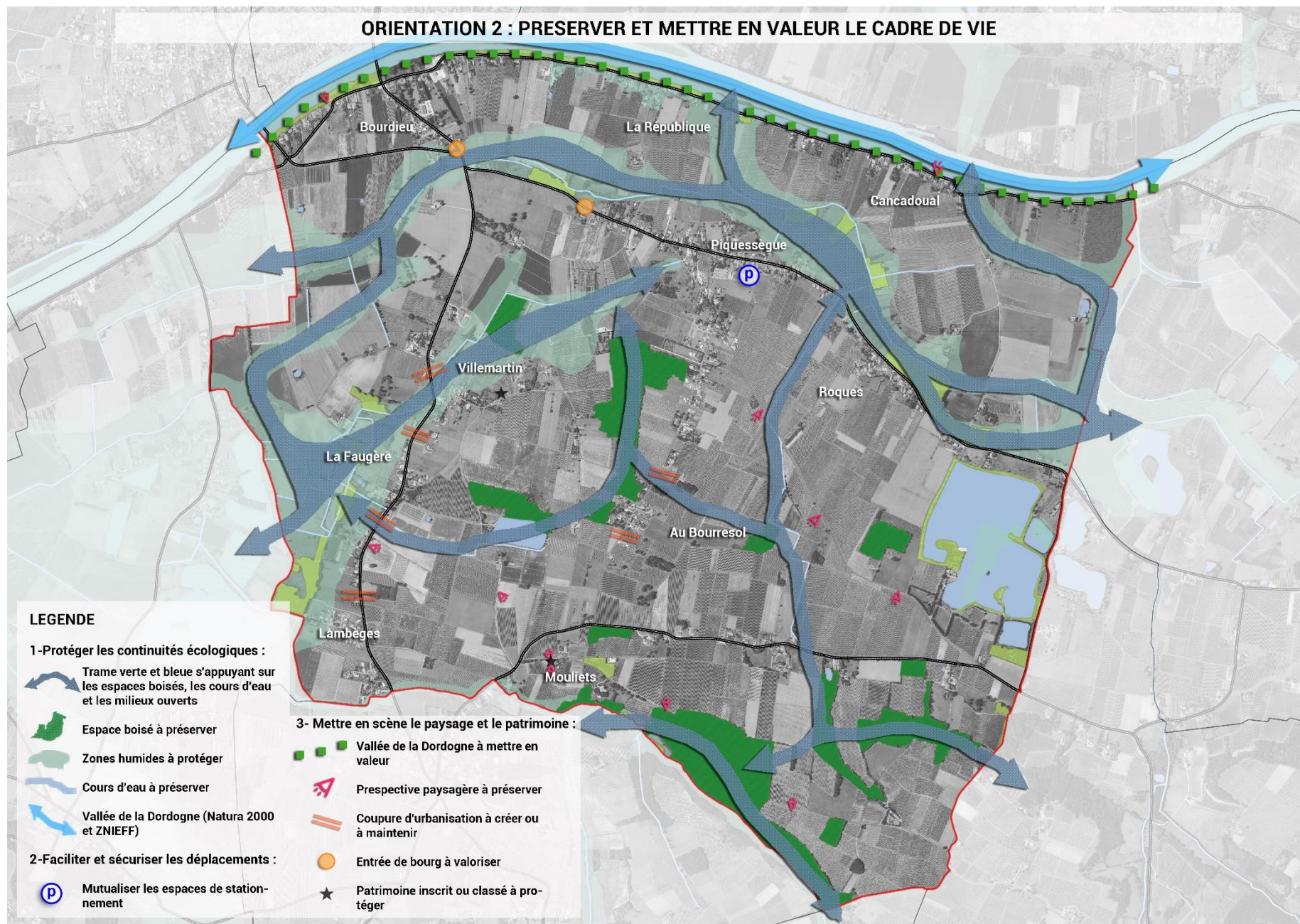
- Maintenir et/ou créer des réseaux de déplacements doux maillant la commune en direction de Castillon-la-Bataille et pour desservir Piquessègue. Ces cheminements pourront s'appuyer sur le réseau communal et/ou départemental existant.
- Mettre en place une ou plusieurs boucles pédestres à l'échelle de la commune s'appuyant sur les sentiers départementaux et le réseau communal
- Mettre en place des aires de covoiturage dans Piquessègue sur des parking existants (signalétique) en vue de mutualiser les espaces de stationnement existants



Sécuriser les déplacements

- Equilibrer les modes de déplacements afin de conserver des conditions de circulations non dangereuses ou nuisibles.

ORIENTATION 2 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE



ORIENTATON 3 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RECENTRÉ SUR LE BOURG

ORIENTATION 3.1 : RENFORCER LE RÔLE DU BOURG DE PIQUESSÈGUE À LONG TERME



Conforter la fonction d'habiter

- Épaissir le bourg au sud du pôle d'équipements en mettant en œuvre un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle
- Permettre la densification du bourg au sein de son enveloppe urbaine par comblement de dents creuses et densification raisonnée des espaces déjà bâtis
- Diversifier l'offre de logements :
 - Agir sur le secteur de projet et sur l'existant au sein des tissus urbains,
 - Proposer des produits logements variés à destination d'une nouvelle population et des personnes âgées notamment au travers d'une offre locative adaptée



Permettre la mixité fonctionnelle dans le bourg

- Permettre le maintien/la création de commerces et services de proximité pour favoriser l'emploi local et préserver une vie de bourg autour des équipements publics
- Conforter le pôle d'équipement du bourg autour de l'école, la mairie, espaces de rencontre
- Adapter ou maintenir l'offre d'équipement existante pour anticiper l'augmentation de la population et de ses besoins



Agir sur les espaces publics

- Améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics
 - Développer une offre de stationnement adaptée aux événements et équipements présents dans le centre bourg
 - Profiter de la dynamique du projet urbain porté par la collectivité pour créer de nouveaux aménagements
- Créer une centralité urbaine en proposant des aménagements autour d'un espace public central pour animer la commune
- Favoriser les cheminements doux dans ou à destination du bourg pour limiter l'usage de la voiture



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

ORIENTATON 3 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RECENTRÉ SUR LE BOURG

ORIENTATION 3.2 : CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES HAMEAUX ET VILLAGES



Permettre l'évolution des hameaux et villages dans leur enveloppe urbaine

- Prendre en compte les possibilités de transports doux et de ramassage scolaire
- Permettre le comblement de dents creuses et la densification dans les périmètres agglomérés
- Gérer strictement les autres hameaux
- Permettre l'évolution raisonnée des constructions existantes (annexes, extensions)



Préserver les limites urbaines entre les villages et hameaux

- Maintenir des coupures d'urbanisation



Limiter l'étalement urbain

- Limiter les contacts avec la zone agricole pour prévenir les conflits d'usages entre les habitants et les exploitants
- Stopper les développements urbains couteux et banalisants : urbanisation en drapeau (en 2ème rideau) urbanisation linéaire (le long des voies)

ORIENTATON 3 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RECENTRÉ SUR LE BOURG

ORIENTATION 3.3 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Maitriser le rythme d'urbanisation de la commune

- Construire une cinquantaine de logements à l'horizon 2030 pour maintenir les habitants de Mouliets-et-Villemartin et accueillir une population nouvelle



Proposer des modalités de développement urbain vertueuses et contrôler l'urbanisation du territoire communal avec une utilisation économe de l'espace

- Réaliser plus de la moitié de la production de logements en densification et intensification du périmètre aggloméré
- Proposer des densités moyennes de 12 logements / ha en périmètre aggloméré, et 10 logements / ha en extension de l'urbanisation conformément au SCoT du Grand Libournais
- Diminuer la taille moyenne des terrains accueillant des constructions nouvelles pour réduire la consommation globale d'espace naturels et agricoles d'au moins 20 % à échéance du PLU (conformément au SCoT prévoyant 16% de consommation d'espace en moins à l'horizon 2035)
- Encourager la réhabilitation et la rénovation des logements vacants en remettant au moins 2 logements vacants sur le marché pendant la durée du PLU, conformément aux objectifs du SCoT (3% de la production de logements)



Limiter la consommation d'espaces pour l'habitat à environ 5 ha à l'horizon 2030

- Diminuer des zones U destinées principalement à l'habitat pour les restituer aux zones agricoles, naturelles et forestières
- Permettre l'évolution raisonnée des constructions existantes isolées (annexes, extensions)

ORIENTATION 3 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RECENTRE SUR LE BOURG

