



(16 feuillets)

AVIS DE LA DDTM

Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de MOLLEVILLE

Suite à l'arrêt du projet de révision du PLU de la commune de Molleville, le 25 mars 2021, reçu complet dans les services de l'État le 3 mai 2021, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

Analyse du dossier au regard des éléments qui s'imposent

Procédure

La commune de Molleville appartient depuis le 1^{er} janvier 2013 à la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, qui regroupe 43 communes et 25 290 habitants, et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais depuis 2013. La dernière révision de ce document a été approuvée le 12 novembre 2018.

Description du projet

Avec une population de 130 habitants (données INSEE 2017) la commune de Molleville prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un objectif démographique de 150 habitants à l'horizon 2030.

Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de 9 logements pour la période 2020 - 2030, décomposé comme suit :

- 2 logements en réhabilitation dans le parc ancien très dégradé ou en changement de destination dans les écarts,
- 7 à 8 nouveaux logements en densification, en zone Ub du centre-bourg.

Les remarques concernant les thématiques abordées sont les suivantes :

Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants

Projection démographique

Comme l'indique le PADD (page 4) une population d'environ 150 habitants est souhaitée à l'horizon 2030. Le projet de PLU prévoit durant la période 2017 - 2030 un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,6 %.

D'après les statistiques de l'Insee, les dix dernières années dont nous disposons correspondent à la période 2007-2017. Pendant cette période, la population municipale est passée de 86 à 130 habitants, soit un TCAM égal à 4,22 %.



Production de logements

Avec un objectif d'accueil de population de 20 personnes sur la période 2017-2030, et une taille de ménage de 2,5 personne/foyer (Insee 2017), la commune devrait envisager la production de 8 nouveaux logements.

L'objectif de production à l'horizon 2030 affiché par la commune diffère selon les documents arrêtés. Il est de 15 logements dans le PADD, et de 9 logements dans le rapport de présentation (p.17) soit environ 1 à 1,5 logements par an.

D'après les données de l'Insee, pour la période 2007-2017, le parc de logements est passé de 45 (dont 33 résidences principales) à 62 logements (dont 51 résidences principales), soit un peu moins de 2 logements par an.

Le SCOT du Pays Lauragais fixe pour la commune de Molleville deux objectifs à l'horizon 2030 :

- un nombre total de logements fixé à 64 unités ;
- un plafond de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 fixé à +15 unités

Or, selon les derniers chiffres INSEE :

- la commune disposait déjà de 62 logements en 2017 ,
- entre 2012 et 2017, 11 nouveaux logements auraient déjà été créés.

Le PADD mentionne la production de 15 logements (dont 2 changements de destination), en contradiction avec les 9 logements mentionnés dans le rapport de présentation.

Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) affiché dans le PADD de 0,6 % à l'horizon 2030 n'est pas cohérent avec l'objectif de population fixé à 150 habitants à l'horizon 2030 : le projet de PLU prévoit en réalité un TCAM de l'ordre de 1,11 % entre 2017 et 2030.

Si on se réfère à la croissance démographique constatée entre 2007 et 2017 (4.22 % / an), le projet de PLU prévoit donc de diviser par 4 cette croissance jusqu'à 2030.

Le scénario pour la croissance du parc de logements est de 1 à 1,5 logements / an alors que celui constaté durant les dix dernières années est de 1,7 logements/an précisément.

Hormis les erreurs sur le calcul du TCAM et la production de logements, les projections démographiques du projet de PLU sont raisonnables. La compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCOT en matière de production de logements devra néanmoins être plus justifiée.

Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale

Besoins en logements pour les nouveaux habitants

On observe à Molleville une diminution régulière de la taille des ménages, passant de 3,1 personnes / foyer en 1990, à 2,5 personnes / foyer en 2017 (Insee). C'est une tendance générale, qui se poursuit aujourd'hui avec des changements sociétaux (décohabitation, familles monoparentales, allongement de la durée de vie ...) et la structure actuelle du parc ne permet pas de couvrir les besoins des personnes seules.

Aussi, la production de logements devrait s'adapter à la diversité des foyers de la commune (personnes seules, jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...) et la proportion importante de ménages de 1 à 2 personnes et inciter à orienter l'offre vers des petits logements.

Pour appuyer ces propos, on observe à Molleville entre 2007 et 2017 (Insee) :

- que sur 17 nouvelles résidences principales bâties, 13 correspondent à des logements de 4 pièces ou plus ;
- une augmentation de +150 % de ménages d'une personne et de + 25 % de ménages de 2 personnes.

Équilibre social de l'habitat

Le parc de logements se caractérise par une représentation à 98 % de la maison individuelle et de 2 % d'appartements, qui s'explique par le caractère rural de la commune.

La commune de Molleville ne possède pas de Logements Locatifs Sociaux.

Reconquête des logements vacants et traitement de l'habitat potentiellement indigne

Le taux de logements vacants au 01/01/2019 est de 7 % des résidences principales ; le taux de vacance à 2 ans est de 3 % et le taux de vacance à 5 ans de 2 % (source fichiers fonciers au 01/01/2019). Le poids du logement vacant est donc très faible.

Il conviendra d'être particulièrement vigilant au parc ancien, dans la mesure où 43,75 % de celui-ci date d'avant 1946.

Le projet prévoit la possibilité de changements de destination dans les bâtis existants du centre bourg.

Au vu du contexte démographique et de la structure de la population, la commune pourrait diversifier les types de logement en favorisant davantage la production de petits logements.

Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels

Bilan de la consommation d'espace

Le bureau d'études a estimé qu'entre 2010 et 2020, environ 1,35 ha ont été consommés pour la production de logements (p.9 et 15 du rapport de présentation).

Toujours pour la production de logements, le projet de PLU prévoit la consommation de 0,72 ha entre 2020 et 2030. La commune affiche donc un objectif de modération de la consommation d'espace naturels et agricoles de près de 50 %.

Il est à noter qu'environ 3,50 ha, situés en zone U et AU du PLU en vigueur actuellement, et donc prévus pour être urbanisés, sont restitués en zone A ou N dans ce projet de révision du PLU.

Densification dans l'enveloppe urbaine

Le projet de PLU prévoit la construction de 7 nouveaux logements en densification de l'enveloppe urbaine (zone UB), soit près de 80 % de l'objectif global : 6 à 7 logements dans les zones couvertes par une OAP, 1 logement dans une dent creuse identifiée.

Les densités de production de logements proposées dans les OAP sont de 4 à 9 logements/ha maximum.

Pourtant, concernant les communes non pôles dotées d'un assainissement collectif comme Molleville, le DOO du SCOT (p.74) fixe l'objectif d'une densité de production de logement brute minimale de 12 logements/ha. L'objectif de densité de production de logement dans les communes non dotées d'un assainissement collectif est quant à lui de 8 logements/ha minimum.

Impact sur l'activité agricole

Les zones destinées à recevoir de l'habitat sont des terres à potentiel agronomique moyen.

Parmi les deux zones couvertes par une OAP, la première de 0,22 ha est, selon les registres parcellaires graphiques (RPG) 2018 et 2019, en jachère depuis plus de 6 ans, et la seconde de 0,5 ha, cultivée en blé dur et tournesol.

Les réhabilitations et changements de destination en zone A sont autorisés et mis en avant dans le PADD.

Compte tenu du potentiel de densification, la commune ne prévoit aucune consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine. Il est à signaler une baisse significative des surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport au précédent PLU.

Néanmoins, la compatibilité des densités de production de logements avec les orientations du SCOT devra être clairement établie : 8 logements/ha minimum dans le cas où il est démontré, éléments à l'appui, que les terrains à urbaniser ne sont pas raccordés ou très difficilement raccordables au réseau d'assainissement collectif, ou 12 logements/ha minimum dans le cas où ces terrains sont raccordés ou facilement raccordables à ce même réseau.

Concernant la qualité de la densification urbaine projetée

Les OAP, facultatives dans le cas de zones U, sont perfectibles : elles pourraient être complétées par des principes de constructions et d'accès, des orientations relatives à l'insertion paysagère ou architecturale.

En matière paysagère, les principes d'aménagement des OAP prévoient uniquement la réalisation de franges végétales pour renforcer les coupures paysagères entre les constructions mais aussi avec le milieu agricole. Cependant, elles sont seulement présentées de façon figurative et le gabarit de ces tampons paysagers n'est pas précisé.

La synthèse des enjeux écologiques de la zone UB préconise la réalisation de murets en pierres sèche et prévoit la plantation de haies champêtres d'essences locales, avec un fruitier tous les 10 m minimum, mais ces dispositions ne sont pas reprises ni dans les OAP, ni dans le règlement.

Il convient d'intégrer dans les OAP et/ou dans le règlement des informations opérationnelles (schéma de principe des constructions et des accès, dimension des franges végétales, nature de la végétation...). La frange végétale matérialisée dans l'OAP n°2 devra également être légendée, comme l'est celle de l'OAP n°1

Concernant l'eau,

Assainissement des eaux usées

D'après le rapport de présentation (p.6 et 78) le village dispose d'une STEP de type fosse toutes eaux de 80 EH, mise en service en 1998. Elle serait utilisée à 50 % de sa capacité, même si aucune donnée dans le dossier ne permet de le vérifier. Les données consultables pour les années 2014 à 2019 mentionnent une charge maximale en entrée de 22 EH (soit 27,5% de sa capacité).

Il est envisagé une augmentation de la population d'environ 20 EH d'ici à 2030, ce qui est en cohérence avec la capacité nominale de l'ouvrage.

Cette station est conforme pour 2020 au titre de la directive « eaux résiduaires urbaines » et de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015.

Les données qualitatives à disposition démontrent un fonctionnement correct et un ouvrage correctement exploité malgré sa relative ancienneté.

Les documents ne précisent pas clairement si les 2 zones à urbaniser sont ou pourront être desservies par le réseau d'assainissement. Les OAP indiquent que ces zones disposeront d'assainissement autonome, mais le rapport de présentation précise, parmi les mesures prises pour la préservation de l'environnement, l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans la partie du bourg qui concerne ces deux zones.

L'annexe sanitaire ne comporte pas de plan des réseaux, tel qu'exigé à l'article R. 151-53 al. 8 du code de l'urbanisme.

Les secteurs d'assainissement autonome devront être précisés dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Eau potable

Le rapport de présentation indique (page 78) uniquement que :

- le gestionnaire du réseau est la Lyonnaise des Eaux,
- le réseau ne rencontre pas de difficultés,
- une extension a été réalisée dans les années 2010 afin de pouvoir y raccorder de nouvelles constructions.

Il n'est cependant pas indiqué ni la quantité d'eau distribuée (moyenne par an et par habitant), ni une estimation de l'augmentation prévisible de consommation liée au projet, ni si le réseau dessert en capacité suffisante les zones à urbaniser (sauf dans les OAP, où une mention très succincte est visible).

Comme le prévoit le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Rhône Méditerranée), la commune devra s'assurer de la disponibilité de l'eau au regard des besoins futurs et de la ressource mobilisable.

Eaux pluviales

Le PADD ne fixe aucun objectif en matière de gestion des eaux pluviales.

Le règlement précise simplement que toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mise en œuvre pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, sans qu'aucune mesure ou travaux concrets ne soient prévus dans le projet. Or, selon l'article R. 151-12 du code de l'urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Le règlement devra donc être complété dans ce sens.

Aujourd'hui, la station d'épuration communale semble en capacité d'accueillir les 20 nouveaux EH d'ici à 2030 souhaités par la commune, mais des données devront venir étayer cette affirmation (rejets, charges entrantes, schéma directeur).

Le PLU pourra aussi utilement être complété par les données suivantes :

- part de la population raccordée à l'assainissement collectif / non collectif
- part de logements en assainissement collectif / non collectif

L'annexe sanitaire, jointe au dossier, devra comporter un plan ou schéma des réseaux d'eau et d'assainissement existants, et préciser l'emplacement de la STEP, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (R. 151-53 al. 8).

Enfin, la compatibilité avec le SDAGE, notamment sur les questions d'imperméabilisation et d'adéquation entre le besoin et la ressource en eau potable, doit être justifiée.

Concernant la prévention des risques

La commune de Molleville n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNNP).

L'article R111-2 du code de l'Urbanisme demeure applicable. A ce titre, le PLU devra prendre en compte un retrait inconstructible de 3 m à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², ainsi qu'un retrait inconstructible de 7 m si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

La quasi-totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

La commune est également concernée, le long du ruisseau de Labexen, par le risque inondation par remontée de nappe et par le risque inondation par ruissellement : ces informations devront être rajoutées au rapport de présentation du PLU.

Suite aux décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune a été classée en zone de sismicité très faible, ce classement n'a aucune incidence sur le document d'urbanisme et le rapport de présentation en fait mention. La commune est également concernée par le risque effondrement de terrain, glissement de terrain, chute de bloc et potentiel de radon. Les informations relatives à ces risques sont consultables sur les sites <http://www.aude.gouv.fr/les-mouvements-de-terrains-effondrement-chute-de-r896.html> <https://www.georisques.gouv.fr/>

Le document devra prendre en compte les mentions complémentaires à rajouter relatives au retrait inconstructible en bordure de cours d'eau ou de fossés d'écoulement.

Concernant les enjeux en matière de biodiversité et de paysage

La commune est soumise à évaluation environnementale dont l'avis de la MRAE devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

La commune de Molleville est concernée par plusieurs zonages réglementaires et identifiés dans le rapport de présentation, soit :

- une ZNIEFF de type 2 « Collines de la Piège » qui couvre la totalité de la surface communale ;
- une Zone de Protection Spéciale (ZPS) NATURA 2000 « Piège et Collines du Lauragais » qui couvre la totalité du territoire communal ;
- un Espace Naturel Sensible (ENS) « Marais de la Ganguise et Retenue de l'Estrade, qui couvre 45 % du territoire communal (dont les secteurs identifiés à urbaniser).

Le réseau hydrologique de Molleville est riche, puisque la commune possède sur son territoire une partie du lac de la Ganguise (lac de barrage de 500 ha) et deux cours d'eau permanents : la Gragelle et le ruisseau de Labexen. D'autres cours d'eau intermittents parsèment le territoire. Tous ceux-ci constituent les principales zones humides, et dont la majorité des berges sont colonisées par des formations végétales (ripisylves).

Le rapport de présentation met en évidence des éléments à protéger de la trame verte et bleue en lien avec les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité du schéma de cohérence écologique (SRCE), les sites Natura 2000, les ripisylves des cours d'eau ainsi que le réseau de haies au titre de la biodiversité.

Il est notamment proposé de :

- restaurer les continuités écologiques par la création ou la densification des haies et de bandes enherbées, notamment au nord et à l'est du territoire ;
- conserver et valoriser le ruisseau de Labexen ;
- gérer la queue du lac de la Ganguise, au niveau de la Gragelle ;
- créer une ripisylve au niveau d'un cours d'eau intermittent à l'est du territoire.

Le règlement graphique repère également des éléments du patrimoine (article L151-19 du code de l'Urbanisme) : le château partiellement inscrit au Monument Historique, une fontaine, l'église paroissiale Saint Martin, une stèle discoïdale et le lieu-dit Le Mounet.

Le PLU prend en compte de façon satisfaisante les enjeux en matière de biodiversité et de paysage. Néanmoins, bien que le classement des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques au titre des continuités écologiques (article L. 151-22 et L. 151-23 du code de l'Urbanisme) soit proposé dans le rapport de présentation (p.59 et 107) et dans les orientations du PADD, il ne se matérialise pas dans le règlement (écrit et graphique). Ces enjeux, et notamment les ripisylves des ruisseaux identifiés par le SRCE comme corridors écologiques, devront être identifiés et localisés dans le règlement graphique comme éléments à protéger au titre de l'article L151-23, pour être en cohérence avec le PADD.

Le règlement graphique et sa légende seront mises à jour selon les remarques figurant en annexe (erreur sur la zone A, identification du château et de ses abords immédiats).

Concernant la transition énergétique et les énergies renouvelables

Les services de l'État préconisent prioritairement le développement de projets photovoltaïques dans l'enveloppe urbaine bâtie (toitures ou ombrières) et à défaut dans des espaces déjà anthropisés (friches industrielles, carrières).

Les OAP pourraient préciser des principes de volumétrie et typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique avec prise en compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de la topographie, compacité et simplicité des formes pour limiter les déperditions d'énergie. Des règles de prospect entre constructions peuvent être mises en place de manière à préserver l'ensoleillement des habitations et ainsi améliorer leur bilan énergétique.

La commune de Molleville ne porte pas de projet de création de parc photovoltaïque.

Le PLU, et notamment le règlement et les OAP, pourrait être complété par des dispositions pour répondre aux attentes qualitatives en termes de transition énergétique et de paysage, en favorisant notamment l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable en toiture.

Concernant la mise en ligne du document opposable

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr/>);
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) et en PDF ;
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr).

Enfin, vous trouverez en annexe 1 des remarques à prendre en compte sur le contenu du PLU.

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** si le projet de PLU respecte les réserves suivantes :

- ▶ justifier la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCOT relatives aux communes non identifiées comme polarités, notamment en matière de production de logements, de nombre de logement total à l'horizon 2030 et de densité de logements ;
- ▶ développer les OAP, en y intégrant, ainsi que dans le règlement, des informations opérationnelles (schéma de principe des constructions et des accès, dimension des franges végétales, nature de la végétation, ...) afin de répondre aux attentes qualitatives en termes d'enjeux écologiques et de paysage notamment ;
- ▶ étayer la partie relative au traitement des eaux usées et à la station d'épuration communale avec des données telles que : rejets, charges entrantes, schéma directeur, part de la population et logements raccordés à l'assainissement collectif, etc. ;
- ▶ reprendre dans le règlement (écrit et graphique) les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques que le rapport de présentation propose de créer et/ou protéger ;
- ▶ compléter l'annexe sanitaire par tous les éléments visés par les articles R.151-52 et 53 du code de l'Urbanisme, notamment les plans/schémas des réseaux EP/EU ;
- ▶ reprendre toutes les remarques figurant en annexe dans la mesure où les différentes pièces du PLU recèlent de très nombreuses incohérences et imprécisions ;
- ▶ mettre au format CNIG le document au stade de son approbation.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Simon CHASSARD

ANNEXE 1 : observations sur le dossier

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

p.13-14 : Corriger l'erreur dans le nombre d'habitants supplémentaires visé : 20 au lieu de 10 (130 habitants en 2017 – insée – et objectif 150 habitants en 2030).

Mettre en cohérence également tous les objectifs : il est proposé p.13 « un objectif de production de 13 logements (...) pour permettre d'accueillir (...) 10 habitants supplémentaires » et la page suivante « une production d'une dizaine de logements pour permettre d'accueillir la quinzaine d'habitants supplémentaires ».

Dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, il est indiqué :

- une augmentation de la densité de la production neuve, passant de 8 logements/ha à 12 logements/ha, or dans les faits ce n'est pas le cas (OAP notamment)

- que la commune n'envisage pas la création d'espaces ou d'équipements publics et qu'aucune surface ne sera consommée, or la commune envisage de consommer 0,05 ha de foncier en emplacement réservé pour permettre la mise en place d'une bâche à eau pour la défense incendie du centre bourg.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Corriger les incohérences et imprécisions suivantes :

p.4 et p.63 : la population globale des 43 communes regroupées dans le SCOT en 2014 diffère dans ces deux pages (25 290 hab. p. 4 et 25 920 p.63). Une mise à jour avec des données plus récentes doit être effectuée. En 2018, les 43 communes du SCOT comptaient 27 116 habitants au total (Insee).

p.6 et 78 : il est indiqué que la STEP est utilisée à 50 % de sa capacité, or les données consultables pour les années 2014 à 2019 mentionnent une charge maximale en entrée de 22 EH (soit 27,5% de sa capacité).

p.9 : sur la même page, il est indiqué que la consommation foncière pour la production de logements est de 1,65 ha, puis plus bas dans le tableau, 1,35 ha.

p. 10 « bilan du PLU » et p.15 : la production de logements a été nulle au cours des 7 dernières années (2014-2021), le texte mentionne pourtant une production forte de logements ces dernières années (entre 2013 et 2017).

p.12 : le TCAM visé pour la période 2017-2030 n'est pas de 0,6 %, mais de 1,11 %.

p. 13 : dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, remplacer « dizaine de logements » par le nombre de logements consommateur d'espace exact (6 à 7 dans ce projet).

p. 15, 16 et 18 : pour la période 2020-2030, la commune envisage de consommer 0,72 ha en zone U (surface OAP 1 = 0,5 ha – surface AOP 2 = 0,22 ha), et non seulement 0,5 ha ou 0,42 ha comme il est écrit.

p.16 et 17 : le tableau de répartition de la production de logements pour la période 2020-2030 prévoit, avant calcul de rétention foncière, 3 réhabilitations et changements de destination. La première phrase à la page suivante mentionne, elle, 4 changements de destination, toujours avant calcul de rétention foncière.

p.23 : concernant le réseau d'eau potable, il est indiqué que « le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire » au lieu de « le raccordement au réseau collectif ».

p.28 : toujours au sujet des changements de destination, il est indiqué « 3 bâtiments pouvant changer de destination », et 4 repères sont visibles sur le plan de zonage situé plus bas.

p.30 : il est indiqué que le PADD prévoit 0,5 ha de foncier en « extension uniquement », et la ligne du dessous, que « le projet de PLU ne comprend aucune zone d'extension de l'habitat ».

p.39 : supprimer la phrase « néanmoins des prospections complémentaires pourront être diligentées en phase projet ».

p.49 : supprimer le paragraphe relatif à une zone 1AU de 0,36 ha qui n'existe pas dans le projet.

p.61 à 83 : Les données concernant le contexte démographique, la morphologie des logements, le point mort, le tissu associatif et économique sont trop anciennes (2013, 2014, 2015) et doivent être actualisées.

p.81 : concernant l'hydrologie, la commune de Molleville n'est pas traversée par la rivière du Fresquel, et le ruisseau de Labexen ne trace pas la limite Sud-Est de la commune, mais une petite partie de la limite Est.

p.91 : la commune n'est pas « traversée » par la retenue de l'Estrade (autre nom du lac de la Ganguise), ni par la Ganguise.

p.100 : la page est vide.

p.101 et 102 : la carte des zones humides/surface en eau présentée l'est aussi à la page suivante.

p.108 et 110 : le tableau de hiérarchisation des valeurs écologiques ne semble pas totalement cohérent, et classe en enjeux faible des espaces pourtant à forte valeur écologique. La carte découlant de cette hiérarchisation pourrait utilement être amendée d'un « zoom » sur le centre bourg et les zones urbaines.

p.110 et 111 : l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort (et non faible à moyen) et la carte présentant ce risque est manquante. Les cartes représentant les enjeux écologiques ainsi que celle concernant le risque mouvement de terrain ne sont pas correctement placées. La carte du risque sismique est manquante.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Supprimer la mention « tendre vers une densité de 8 logements/ha », qui n'est pas conforme aux orientations du SCOT dans la mesure où il s'agit d'une densité minimale.

LE RÈGLEMENT ECRIT

Lexique :

Il est indiqué que les définitions du lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Il est donc inutile de définir des termes non employés par le règlement (exemple : attique, showroom, second rideau, etc) et lorsque les définitions figurent dans le lexique national, elles ne peuvent être différentes (exemple : hauteur, annexe, etc).

Il est de plus inutile de reprendre les définitions existantes dans le code de l'urbanisme (exemple destination et sous destination) qui par ailleurs ont été modifiées par décret du 31 janvier 2020 et ne pas donner de définitions erronées notamment « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Dispositions générales applicables à toutes les zones :

Il est inutile de reprendre les articles du code de l'urbanisme qui restent applicables sur les territoires couverts par un PLU, la liste est par ailleurs incomplète, l'article R111-25 reste également applicable.

Le paragraphe relatif au permis de démolir est mal rédigé et/ou incomplet.

Dispositions communes :

Il conviendra de mettre à jour la liste des destinations et sous destination en cohérence avec le code de l'urbanisme modifié par décret du 31/01/2020 ;

La desserte par le réseau internet de toutes les constructions ne peut être exigée par un PLU, le code de l'urbanisme dispose à l'article R151-49 que le règlement peut fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement (ou assainissement non collectif)

Dispositions applicables aux différentes zones :

Le règlement ne peut imposer un matériau, seul l'aspect peut être réglementé (exemple zone UA : la collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins sont en fonte »).

Conformément à l'article R151-9 du code de l'urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du PADD. Limiter l'emprise au sol en

zone U est en incohérence avec les objectifs de « favoriser le développement urbain du centre bourg » et « au profit d'une densification de l'enveloppe urbaine existante ».

Compte tenu de la présence de la retenue de l'estrade dans l'emprise du territoire communale, les zones immergées de cette retenue devront recevoir un zonage spécial type « NI » interdisant toutes constructions.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le « zoom » sur le centre bourg, la zone UB comporte une erreur puisque un « A » (pour zone agricole) est également visible.

Une des zones N, au sud du bourg, n'est pas annotée.

L'église et ses abords ne sont pas légendés.

Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, identifiés dans le rapport de présentation, ne sont pas repris dans le règlement graphique.

Les terrains immergés au niveau de la retenue de l'estrade (lac de la Ganguise), en vert foncé sur le plan, ne sont pas légendés. Pour ces terrains, dans le lac, la couleur bleue serait certainement plus lisible et compréhensible pour le public.

4 bâtiments sont repérés afin de permettre le changement de destination dans les écarts et sont visibles sur le document graphique, alors que le rapport de présentation (p.17) indique que seuls 2 bâtiments pourront être autorisés au vu des contraintes notamment incendie : il convient donc de mettre en cohérence les deux documents.

Les repères liés aux éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ne sont pas tous correctement placés.

LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES (CONFORMEMENT AUX ARTICLES R151-51 À 53)

Annexe sanitaire :

Il manque les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ainsi que les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, existants ou en cours de réalisation, qui précisent l'emplacement de la station d'épuration des eaux usées.

Plan des zones à risque d'exposition au plomb :

Il manque « le Plan des zones à risque d'exposition au plomb » pris par arrêté préfectoral n°2002-4561 du 18/11/2002

Le PLU devra au moment de l'approbation mettre à jour l'ensemble des annexes