



PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

*service urbanisme habitat
unité planification*

Dossier suivi par : Florence Maréchal
Tél. : 05 55 12 95 23 – fax : 05 55 12 90 99
Courriel : florence.marechal@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Saint-Léonard de Noblat
Place du 14 juillet
87400 Saint-Léonard de Noblat

Limoges, le 29 OCT. 2019

Objet : Révision du PLU de la commune de Saint-Léonard de Noblat
Ref : Dossier arrêté le 10 juillet 2019 et reçu en préfecture le 30 juillet 2019

Par délibération du 7 janvier 2014, le conseil municipal de la commune de Saint-Léonard de Noblat a décidé de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), afin notamment de conforter son statut de pôle relais inscrit dans le SCoT, de valoriser son patrimoine et de protéger les zones agricoles et naturelles.

Par délibération du 10 juillet 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de révision de son PLU. Vous me l'avez transmis pour avis le 30 juillet 2019.

Le présent courrier constitue l'avis de l'État sur ce dossier. L'analyse technique jointe permet, d'une part, de préciser les observations faites ci-après et, d'autre part, identifie l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur son contenu.

Le projet retient une hypothèse de croissance démographique annuelle de +0,6 %, correspondant aux objectifs du futur SCoT pour un pôle relais. Saint-Léonard de Noblat prévoit ainsi d'accueillir 278 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. La quasi totalité des nouveaux logements sera concentrée sur le centre ville, ce qui permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestier. La problématique de réduction du nombre de logements vacants est prise en compte en prévoyant de réinvestir 10 % d'entre eux, ce qu'il convient de saluer. Cet effort est accompagné d'une volonté de densification pour les nouvelles constructions (13,6 logts/ha contre 6,7 logts/ha actuellement) sans néanmoins atteindre les densités prévues par le SCoT (15 logts/ha en moyenne pour un pôle relais).

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne traduisent pas cet objectif de densité et comportent des imprécisions. Les OAP sont exprimées en nombre de lots, au lieu de l'être en nombre de logements minimum. La recherche d'une densité supérieure permettrait de reclasser certaines zones dédiées à l'habitat en zone agricole ou naturelle.

L'étude de densification et mutabilité devra être complétée par l'identification des critères retenus pour sélectionner certaines parcelles vierges ou densifiables en zone constructible.

P.J. : Analyse technique

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Léonard de Noblat comporte des éléments de diagnostic, des justifications et des outils. Le PADD doit fixer des orientations et des objectifs de modération de la consommation de l'espace, il est mis en œuvre par les pièces opposables. Ici, certains objectifs, tels que la densité, la mobilité, l'aspect paysager issus du PADD ne sont pas toujours retranscrits dans les pièces opposables de manière suffisamment explicite.

Enfin, les deux stations de traitement des eaux usées « le Racca » et « Pont de Noblat » souffrent de surcharges hydrauliques. Les ouvertures à l'urbanisation devront nécessairement être précédées de travaux permettant d'augmenter la capacité des stations.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme communal, un travail complémentaire sera donc nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus.

En application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,

POUR le Préfet

le Secrétaire Général

Decours

JEANME DECOURS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

*service urbanisme habitat
unité planification*

dossier suivi par : Florence MARECHAL
tél. : 05 55 12 95 23 – fax : 05 55 12 90 99
courriel : florence.marechal@haute-vienne.gouv.fr

Analyse technique

**Projet arrêté du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Léonard de
Noblat**

Limoges, le 29 OCT. 2019

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	3
Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Ressource en eau.....	5
3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	6
4. Mobilité et transports.....	6
5. Énergies renouvelables.....	7
6. Risques et nuisances sonores.....	7
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	7
1. Le rapport de présentation.....	8
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	10
3. Le résumé non technique.....	10
4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	10
5. Le règlement.....	12
6. Les annexes.....	13
7. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	13

Déroulement de la procédure

1. La procédure

La commune de Saint-Léonard de Noblat dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2006. Les autorisations d'occuper le sol sont instruites par la communauté de communes de Noblat.

Le centre historique est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui se substitue au PLU sur le périmètre délimité.

La commune du Saint-Léonard de Noblat appartient à la communauté de communes de Noblat, qui ne possède pas la compétence « document d'urbanisme – planification ». Son territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Elle appartient, en tant que pôle relais, au périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges actuellement en révision.

Par délibération du 7 janvier 2014, le conseil municipal de Saint-Léonard de Noblat a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu le 11 février 2019 au sein du conseil municipal de la commune du Saint-Léonard de Noblat formalisé par une délibération.

La présence d'un site Natura 2000 (Haute Vallée de la Vienne) sur le territoire implique que le document d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Le conseil municipal de Saint-Léonard de Noblat a arrêté le projet de révision du PLU par délibération le 10 juillet 2019.

En application des dispositions de l'article l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le maire de Saint-Léonard de Noblat a transmis le 22 juillet 2019, le dossier de PLU pour avis des services de l'État. La complétude du dossier s'est faite le 30 juillet 2019 lors de l'envoi du CD comportant les pièces manquantes.

Le courrier de saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été reçu le 14 août 2019.

La CDPENAF examinera le projet lors de sa séance du 19 novembre 2019 au titre des articles :

- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N.

2. La concertation

Tout au long de la procédure, la collectivité a informé la population par :

- l'affichage en mairie ;
- l'information sur le site internet de la ville ;
- la mise à disposition en mairie du document présentant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme ;

- la mise à disposition d'un registre en mairie, les observations pouvant être adressées au Maire par courrier ou être consignées dans un registre tenu à la disposition du public, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie ;
- des publications d'articles dans le journal municipal et dans la presse départementale ;
- deux réunions publiques, l'une pour présenter le projet d'aménagement et de développement durable, l'autre avant arrêt.

Lors du conseil municipal du 10 juillet 2019, le rapporteur a présenté le bilan de la concertation avant de proposer l'arrêt du projet. Le dossier expose que la concertation s'est déroulée conformément à la délibération de prescription.

3. Remarques sur les délibérations

Les élus souhaitent avoir un droit de regard sur l'aspect des clôtures. Pour ce faire, suite à l'approbation du PLU, il sera nécessaire de prendre une délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable. Elle entrera en vigueur dès que le PLU sera exécutoire.

De plus, au moment de l'approbation du PLU, si la commune souhaite exercer le droit de préemption urbain (DPU), une délibération devra être prise afin de l'instituer. Le plan du périmètre soumis au DPU figurera dans les annexes du PLU.

Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

Démographie

La commune connaît une décroissance démographique depuis la fin des années 60. Ainsi, Saint-Léonard de Noblat présente un déclin démographique faible mais constant. Lors du dernier recensement en 2015 elle compte 4 633 habitants.

Par son rôle de pôle relais reconnu par le SCoT, la commune de Saint-Léonard de Noblat a vocation à accueillir de la population.

Activités économiques

L'économie reste tournée vers l'extérieur avec la présence historique d'entreprises de porcelaines : Carquenet et Coquenet qui demeurent de gros employeurs (19 % des postes salariés de la commune). Il y a 1618 emplois à Saint-Léonard de Noblat dont 43 % dans le secteur administration, enseignement, santé et action sociale.

En parallèle Saint-Léonard de Noblat possède également une imprimerie et une entreprise de fabrication de plastiques. La commune comporte deux zones d'activité : la Soumagne et le Theil.

Concernant l'agriculture, cette activité est présente et la diminution du nombre d'exploitants est légèrement supérieure à ce qui est constaté au niveau départemental. La commune a perdu 27,27 % de ses exploitants agricoles entre 2010 et 2000, contre 26,44 % à l'échelle du département. Les exploitants se consacrent majoritairement à l'élevage bovin « viande », ovins et autres herbivores.

Armature urbaine

L'armature est composée d'un pôle central (le centre ville), de 4 pôles intermédiaires (Le Breuil, Puy Rocher, La Barrière et Brégères) et de 5 pôles périphériques (les Hauts de Beaufort, Pont de Noblat, Puy Lassaud, Dandalais et la Grande Ecure).

L'hypercentre, cœur historique de la ville, fait l'objet d'un PSMV.

Le projet de PLU concentre essentiellement les évolutions sur l'agglomération, avec un recentrage de l'urbanisation autour du centre-ville. La partie urbaine de la commune va ainsi accueillir 90 % des nouveaux logements. L'enveloppe urbaine est exclusivement étendue au niveau de secteurs en continuité immédiate de l'urbanisation existante. Le projet prévoit l'urbanisation des dents creuses et la réhabilitation de 10 % de logements vacants.

Prospective

Malgré la décroissance démographique constatée, la commune table sur une inversion de cette tendance. En tant que pôle relais et afin de s'inscrire dans les objectifs du futur SCoT en cours de révision, le projet de développement est basé sur une croissance démographique de 0,6 % par an jusqu'en 2030. Cette croissance se traduirait par une augmentation de 278 habitants.

Besoin en foncier

En 2015, Saint-Léonard de Noblat comptait 312 logements vacants, la municipalité souhaite que 10 % d'entre eux soient réinvestis au cours du PLU.

Le nombre de logements à construire se base sur les besoins pour accueillir de nouveaux habitants, les besoins en renouvellement et le desserrement des ménages. Il s'élève à 300 logements dont 250 neufs. La quasi-totalité des constructions (225) seront situées sur l'agglomération, dont 150 au sein de dents creuses de l'enveloppe urbaine.

La surface totale des espaces retenus pour recevoir des constructions est de 23 ha brut (18,4 ha net) en U et en 1AU. La densité nette est de 13,6 logements par hectare alors que le SCoT en cours de révision prévoit 15 logements par ha en moyenne. Malgré un effort notable pour améliorer les densités (la densité moyenne constatée ces 10 dernières années était de 6,5 logts/ha) les perspectives envisagées par le projet de Scot ne sont pas atteintes. Une densification légèrement supérieure permettrait d'envisager le reclassement en zone N ou A de certaines zones dévolues initialement à l'habitat.

Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La plus grande partie des zones classées en zone U ou 1 AU figure déjà dans le PLU en vigueur. De plus, les superficies des zones U et AU sont fortement réduites par rapport à celui-ci, ainsi que le montre la comparaison suivante :

Zonage	Superficie PLU approuvé en 2006 (ha)	Superficie projet de PLU 2019 (ha)	Évolution
U	347	219	-44%
Ux (économie)	44	33	-25%
AU	76	21	-72%
A	2 146	3 290	53%
N	2 927	1 973	-33%
Total :	5 536	5 536	

2. Ressource en eau

L'alimentation en eau potable

A Saint-Léonard de Noblat, le réseau d'eau potable est géré en régie directe. Il est alimenté par la prise d'eau principale de la Vienne, ainsi que par le captage de Lifarnet qui est passé de 218 000 m³/an en 2013 à 98 000 m³/an en 2017. Pour compenser, la commune est alimentée aujourd'hui pour près de 70 % de ses besoins en AEP par le syndicat Vienne-Combade dont elle est par ailleurs adhérente. La ressource est suffisante pour les 2 300 abonnés. L'interconnexion avec le syndicat permettra de garantir l'alimentation des nouvelles constructions programmées.

Assainissement

Toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celle du lieu-dit « la Ronde » sont soit en zonage d'assainissement collectif, soit en préconisation de raccordement à l'assainissement collectif par une extension de réseau. Saint-Léonard de Noblat dispose de deux stations de traitement des eaux usées « Le Racca » et « Pont de Noblat ». Toutefois ces deux équipements souffrent de surcharges hydrauliques récurrentes qui perturbent leur bon fonctionnement et la capacité résiduelle s'élève seulement à 205 équivalent habitant. L'accueil de la population étant estimé à 278 habitants pour 2030, il est indispensable de conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux travaux d'amélioration des stations d'épuration des eaux usées (augmentation de la capacité et amélioration du traitement).

Gestion des eaux pluviales

Cet aspect est mentionné et inclus page 111 du rapport de présentation « *les surfaces imperméabilisées accentuent et accélèrent les phénomènes de ruissellement, avec une amplification des épisodes de sécheresse et d'inondations, la perte de zones humides et de leur rôle tampon, y compris vis-à-vis de la recharge des nappes superficielles : pour contrer cet effet négatif de l'urbanisation, le règlement demande que les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès soient résorbées sur la parcelle* ».

Le PLU prévoit donc une infiltration à la parcelle pour tous projets qui imperméabilisent les sols. Le règlement limite également la surface imperméabilisée à 30 % au maximum de la parcelle.

Zones humides

Il est fait mention en page 23 du rapport de présentation que les données proviennent de l'inventaire réalisé par l'EPTB Vienne. Elles sont présentées sur les cartes se trouvant en pages 16, 22 et 24 de ce rapport.

Cette cartographie n'étant pas exhaustive, lors de la réalisation des projets d'aménagement, une délimitation précise des zones humides fondée sur la méthode nationale de délimitation des zones humides du ministère de la transition écologique et solidaire (MTES) devra être réalisée.

Les constructions ou aménagements autorisés en zone « 1AU », « N » et « A » devront intégrer avant toute mise en place des projets la séquence « éviter, réduire, compenser » afin de ne pas impacter les zones humides potentielles sur ces secteurs.

Trame bleue (cours d'eau)

Il est bien mentionné la présence du cours d'eau principal la Vienne page 23 du rapport de présentation, mais les autres cours d'eau sur le territoire ne sont détaillés que sur les cartes (page 20).

Le réseau hydrologique est classé pour l'essentiel en zone naturelle « N » ou agricole « A ». Cette classification à travers le règlement écrit permet d'en assurer la protection.

3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie

Protection des trames végétales structurantes

Les milieux forestiers de la commune sont localisés le long des cours d'eau (Vienne, Tard, Galamache) et sont constitués de chênes, charmes et châtaigniers. Une partie d'entre elles, le long de la Vienne en amont de Saint-Léonard, sont classées en zone Natura 2000.

Les espaces boisés classés (EBC)

Les EBC sont utilisés pour protéger les massifs boisés. Ils sont présents sur les boisements des pentes de la vallée de la Vienne et sur la zone Natura 2000.

4. Mobilité et transports

La question des déplacements n'est pas traitée dans le PLU si ce n'est l'affichage de la volonté de densifier la ville. Le projet de PLU évoque en page 11 du PADD, l'objectif de reconnecter les quartiers de la ville en confortant ou en créant des liaisons entre les différents pôles, en particulier sous forme de cheminement doux de façon à constituer une ville accessible par l'ensemble des habitants.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'attachent à préserver les éléments de paysage et les corridors écologiques et à définir les zones à construire. Aucun élément sur les déplacements n'est formulée dans les OAP.

Les pièces opposables du PLU ne permettent pas une réelle traduction du volet mobilité du PADD.

5. Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables (EnR) sont peu abordées dans le rapport de présentation du PLU. Celui-ci n'évoque que le projet de parc photovoltaïque en zone 2AUX et une probable réhabilitation en projet d'EnR du centre d'enfouissement de Cadillac. Le PADD encourage néanmoins le recours aux EnR dans l'orientation « accroître les performances environnementales et encourager le recours aux énergies renouvelables ».

Le PADD prévoit dans cette orientation que « l'urbanisation de Combe Claire prendra la forme d'un quartier soucieux de l'environnement et des énergies renouvelables ». Or, l'OAP sur ce secteur n'évoque pas le sujet des EnR. Une mise en compatibilité de cette OAP avec le PADD est nécessaire.

Dans le règlement, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dont font partie les EnR, sont autorisés dans toutes les zones à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour la population (zones Ug, Uc, 1AU, A, N). Le terme nuisance est à préciser car cela pourrait limiter le développement des EnR.

Les parkings photovoltaïques sont autorisés en zones Ux. Afin d'éviter toute confusion, il serait préférable de parler d'ombrières photovoltaïques.

Enfin, la commune de Saint-Léonard de Noblat dispose d'une régie municipale électrique. Elle produit de l'électricité grâce à la centrale hydroélectrique de Beaufort et gère la distribution municipale.

6. Risques et nuisances sonores

Le rapport de présentation identifie bien le risque inondation présent sur la commune. Le document fait état de l'existence d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI) sur la commune. Par ailleurs, il est indiqué, page 79 du rapport de présentation, des secteurs en « rive droite » et « rive gauche », le document doit préciser de quel cours d'eau il s'agit.

Le rapport de présentation identifie des voies routières (RD941 et RD12) comme sources de nuisances sonores. La RD 941 étant classée comme voirie à grande circulation, un périmètre de 75 m d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe doit être représenté sur le règlement graphique. Le règlement, dans sa partie écrite, n'impose pas de disposition particulière pour la prévention de cette nuisance. C'est le cas par exemple pour le secteur de la Ronde, il conviendra de le préciser.

Le radon n'est pas évoqué dans le dossier, alors que le territoire est particulièrement concerné, puisque toutes les communes sont en catégorie 3, la plus élevée (cf le site internet de l'IRSN : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>).

Ce risque pourrait utilement figurer au diagnostic, tout en indiquant des recommandations pour mettre en œuvre des mesures préventives pour les constructions ou les travaux de rénovation (choix du mode de ventilation, amélioration de l'étanchéité entre le sous-sol et la partie habitée, ventilation des caves et vide-sanitaires...). La plaquette du ministère de la santé pourrait être jointe au dossier, elle est téléchargeable par le lien suivant : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

Analyse détaillée du contenu du PLU

Le PLU comporte toutes les pièces mentionnées au code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- le résumé non technique ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- les annexes.

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du dossier de PLU aborde les thèmes suivants en trois volets.

Volet 1 : état des lieux – diagnostic

Du carrefour routier médiéval au pôle relais / d'équilibre du SCoT

La construction du territoire

Vivre à Saint-Léonard de Noblat aujourd'hui

Prospectives

Volet 2 : justification des choix

Justifications des choix par secteurs

Autres justifications des règles écrites

Volet 3 : évaluation des incidences sur l'environnement

Évaluation des incidences du plan sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Indicateurs de suivi

Ces thématiques correspondent à ce qui est attendu dans un rapport de présentation. Le diagnostic dresse un état des lieux relativement complet du territoire de Saint-Léonard de Noblat.

Néanmoins ce rapport comporte quelques manquements, les aspects « transport mobilité » et « stationnement » sont en effet très peu développés dans le dossier. D'une manière générale, les encarts présentant les enjeux et préconisation semblent parfois éloignés des chapitres dans lesquels ils sont insérés. Ils restent très généralistes, voire absents du document. Il serait judicieux de récapituler les principaux enjeux à la fin de chaque chapitre ou de consacrer un chapitre à ces derniers.

Concernant le volet justification, cette partie apporte des éléments permettant de comprendre ce qui a guidé l'élaboration de ce projet de PLU. La complémentarité des OAP avec le règlement (partie écrite et graphique) doit cependant être complétée.

La cohérence des pièces du dossier de PLU doit être vérifiée et corrigée, par exemple la justification des règles écrites en zones Ux et Uc ne doit pas renvoyer à d'autres règles, en l'occurrence celles de la zone Ug (page 111).

Le résumé non technique doit être mis en évidence pour jouer son rôle d'information auprès de lecteurs non initiés.

Les indicateurs de suivi devraient faire partie du rapport de présentation en lui-même, et non de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, l'absence d'un sommaire complet et détaillé au début de chaque volet ne facilite pas la lecture du document.

Des inexactitudes ont été relevées :

- Page 16 : la cartographie des 5 arbres est à compléter avec le chêne de Combe Claire. La retranscription dans le règlement graphique n'est pas intégrale.
- La loi LCAP du 7 juillet 2016 remplace toutes les ZPPAU et AVAP par des SPR (site patrimonial remarquable). Les légendes doivent être corrigées en conséquence.
- Il manque la liste des éléments du patrimoine à protéger (articles R151-43 du code de l'urbanisme).
- Page 55 : « au dernier recensement officiel de la population (2015), la commune comptait 4 633 habitants, soit une dizaine de plus que cinq ans auparavant ». Sur le tableau page 54 on dénombrait en 2010 seulement 4 640 habitants. Il faut corriger cette imprécision.
- En ce qui concerne l'étude de densification et de mutabilité, page 90 du rapport, les informations présentes dans le dossier méritent d'être complétées. Il manque le volet qualitatif et les critères qui ont permis de retenir certaines parcelles pouvant être vierge ou densifiable en zone constructible du PLU. Par ailleurs, le projet prévoit une consommation d'espace de 18,4 ha net, l'identification sur un plan avec zoom des disponibilités retenues pourrait faciliter la compréhension, notamment au sein de l'enveloppe urbaine. On peut aussi s'interroger sur la pertinence d'avoir comptabilisé en logements vacants la gare ou une école mixte sur la carte page 90. Au vu de la vacance existante sur Saint-Léonard de Noblat, il est nécessaire d'affiner l'état initial en travaillant sur un volet qualitatif, cela permettrait de pouvoir identifier un potentiel de logements vacants de manière plus fine qui viendrait en déduction de la production de logements. Cela permettrait également d'étayer le choix fait de réhabiliter 10 % des logements vacants.
- La synthèse du potentiel constructible pour les logements présentés page 110 ne comporte pas d'unité. Elle est également contradictoire avec les OAP. Par exemple, pour le secteur du Tronc, il est indiqué dans le tableau du rapport de présentation 10 logements minimums et dans l'OAP correspondante page 55 au minimum 7 logements. Il manque une cohérence entre le tableau du rapport de présentation présenté page 110 et les OAP. Par ailleurs, les noms de certains secteurs semblent être regroupés dans les OAP, ainsi ce tableau distingue Combe Claire et Sud Combe Claire, alors qu'il n'y a qu'une seule OAP nommée Combe Claire. Le secteur Boulevard Barbusse n'a pas été identifié clairement dans une OAP. Plus généralement, les objectifs de ce tableau ne sont pas mis en œuvre dans les documents opposables et les différences de densité sont à expliquer. On trouve pour le Tronc une densité nette dans le rapport de 20,8 logements à l'hectare alors que sur l'OAP il y en a 7.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il est structuré autour de trois grands défis :

- Conforter les proximités
- Protéger la nature et les paysages
- Protéger l'agriculture

Le PADD de Saint-Léonard de Noblat comporte des éléments de diagnostics, de justification et des outils, ces éléments ne sont pas du ressort du PADD, qui présente avant tout des orientations générales mis en œuvre par les pièces opposables.

Outre cet état de fait, certains objectifs ou actions du PADD ne sont pas repris dans ces pièces opposables, comme page 17 « *l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles et des nouveaux équipements ou constructions à usage économique sera requise, alors que l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des parcs d'activité et des équipements existants sera encouragée* ». Aucune valorisation de l'existant n'est mentionné dans les OAP ou bien dans le règlement. De même, page 7 du PADD il est avancé que tous les nouveaux secteurs bénéficieront de la fibre en 2020, mais on ne retrouve pas d'éléments dans les pièces opposables déclinant cet objectif.

La cohérence des pièces doit être vérifiée, ainsi par exemple la carte présentée page 12 ne correspond pas au programme d'aménagement prévu par les OAP. Par exemple pour le secteur des Essarts l'OAP prévoit une densité minimum de 10 log / ha alors que sur les objectifs du PADD ce secteur est identifié à plus de 12 log/ha. Les différents documents devront être corrigés et mis en cohérence.

3. Le résumé non technique

Le résumé non technique synthétise les éléments importants du dossier de PLU (caractéristiques de la commune, projet de développement de l'urbanisation, les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement, la méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale). Cette note permet d'aller à l'essentiel et résume de manière simple et claire le dossier de PLU.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP présentées sont des OAP sectorielles avec 11 secteurs à urbaniser, des OAP en dents creuses et l'OAP thématique qualité paysagère des entrées de ville.

OAP des Essarts : dans le paragraphe des principes d'aménagement page 19, il est formulé une hypothèse, les maisons « rechercheront une mitoyenneté ». Au niveau de la jurisprudence, cette hypothèse n'a aucune portée. Il est préférable de la remplacer par une affirmation comme « elles seront mitoyennes ».

Sur cette OAP, dont la surface est de 1 ha, il est prévu au minimum 10 logements. L'accès principal se ferait par le chemin identifié du Pavé, chemin emprunté par les pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle et identifié par un emplacement réservé. Ce chemin risque de ne pas suffire pour absorber le flux de véhicules supplémentaires. Par ailleurs, il débouche sur le chemin des Essarts non adapté pour accueillir un trafic supplémentaire.

De plus, les vues lointaines depuis la rive opposée de la Vienne perçoivent ce secteur, composé de prairies, de manière distincte. De nouvelles constructions viendraient profondément dénaturer l'espace. Afin de préserver la silhouette du socle du bourg et de sa zone tampon, il serait préférable de ne pas urbaniser la zone des Essarts.

OAP de Dandalais : il manque des précisions sur son accessibilité. Cette zone de 3,8 ha comporte une densité moyenne de 10 logements par hectare et ses accès sont représentés page 26 comme étant « possibles », ce qui laisse une incertitude sur sa desserte.

OAP du Bord du Trait : page 37, il est écrit « les éléments végétaux en présence seront préservés tant que possible (chêne, haie, verger) ». Une affirmation est là aussi nécessaire.

OAP de Tour Brégère : les principes d'aménagement page 45 sont très imprécis.

OAP de la Grande Ecure : les densifications demeurent insuffisantes, il est prévu 8 lots par hectare, alors qu'autour le bâti est très dense (50 log/ha). Sans aller jusqu'à cette densité, l'OAP pourrait prévoir un minima de 15 log/ha comme préconisé par le SCoT. Paradoxalement pour l'OAP du Colombier, il est prévu 20 logements par hectare alors que les densités à proximité sont aujourd'hui plus faibles.

Enfin, il est prévu un phasage. Or, aucun élément ne précise le déclenchement des phases 2 et 3. Il en est d'ailleurs de même pour l'OAP du Bord du Trait.

OAP de la Ronde : ce hameau est non desservi par l'assainissement collectif et déconnecté du bourg. Il se situe près de la zone d'activité du Threil. Il est prévu de découper ce site en un espace dédié aux constructions au sud et un espace dédié aux activités au nord, entrecoupé par des jardins privatifs des maisons. Dans ce secteur, il existe un garage automobile, une pépinière et une entreprise de matériel agricole. Une route classée en grande circulation est à proximité immédiate (RD 941). Près de la Ronde, une zone d'activité en 2AUX, le Threil, prévoit d'accueillir un parc de panneaux photovoltaïques. Planter de nouvelles constructions résidentielles dans un tel environnement pourrait s'avérer délicat et en contradiction avec le cadre de vie souhaité dans les objectifs du PADD. Il serait préférable de ne pas urbaniser le secteur de la Ronde.

Dans le programme d'aménagement de cette OAP page 59, il est noté : « les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées ». Il serait nécessaire de préciser la notion de compatibilité.

D'une manière générale :

- Dans certaines OAP, dont celles en dents creuses, les nouvelles constructions sont exprimées uniquement en lots. Il apparaît préférable de les exprimer en nombre de logement minimum afin d'être plus précis sur la quantité de logement fourni et d'éviter toute ambiguïté (exemple : l'OAP de la Ronde avec 5 lots, 3 sur 7 000 m² et 2 sur 3 400 m²).
- Les densités affichées ne sont pas toujours cohérentes avec le nombre de logements indiqués et la surface de la zone. Par exemple, sur le secteur du Dandalais de 3,8 ha, l'OAP prévoit un découpage en « 30 lots au minimum pour

une densité moyenne de 10 log/ha ». Sur ce même secteur, le PADD prévoit une densité entre 10 et 12 log/ha.

5. Le règlement

Sur la forme, le règlement est conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Il comporte une partie graphique et une partie écrite.

Partie graphique

Il existe des incohérences entre le règlement graphique et le règlement écrit. Ainsi, la zone Ugd est mentionnée dans le règlement graphique mais non expliquée dans le règlement écrit. Néanmoins, elle est notée dans le rapport de présentation page 97. De même pour la zone 2AUx.

Concernant la zone 1AU « Les Essarts », qui fait l'objet d'une OAP, la zone est implantée en surplomb d'un corridor écologique de la trame bleue : affluent de la Vienne (page 20 du rapport de présentation). Elle est constituée d'une grande prairie pentue sous la ville ancienne. Les vues lointaines depuis la rive opposée de la Vienne perçoivent cette prairie de manière distincte. De nouvelles constructions viendraient profondément dénaturer l'espace. Il est recommandé de classer cette zone en zone Na.

Enfin, il faut identifier dans le règlement graphique les secteurs impactés par les nuisances sonores de la RD 941, route à grande circulation de catégorie 3.

Partie écrite

La partie écrite comprend :

- des dispositions générales
- des dispositions spécifiques applicables pour chaque zone
- des annexes.

Il est à noter les points suivants dans la partie écrite du règlement :

- page 5, *le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal*, ajouter : hormis sur le secteur du PSMV ;
- page 14 : *les teintes des façades doivent être issues du nuancier du CAUE* et non proches ;
- aucune information sur la zone 2AUX et sur la zone Ugd. Il est à noter que le secteur de la Ronde est classée en Ugd, il convient de prévoir un recul de 75 m d'inconstructibilité, car il est situé sur une voie à grande circulation (RD 941) ;
- page 23 : il faut veiller à la rédaction et à la simplification des articles afin de faciliter la lecture du document par les pétitionnaires et les instructeurs. À ce titre, le droit de l'urbanisme s'interprète en termes de droit positif : tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est de fait autorisé. Pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, est regardé ce qui est interdit, puis ce qui est soumis à conditions et si la demande ne fait partie d'aucune de ces deux rubriques, elle est autorisée. Ainsi, il est inutile de mentionner une exception dans ce qui est interdit en secteur Uxd ;
- dans le règlement, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont font partie les EnR, sont autorisés dans toutes les zones à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour la population (zones

Ug, UC, 1AU, A, N). Le terme nuisance est à préciser car à défaut, cela pourrait limiter le développement des EnR.

6. Les annexes

Ces dernières comportent :

- le plan des servitudes publiques ;
- le PPRI ;
- une annexe sanitaire assainissement ;
- une annexe sanitaire eau potable ;
- un projet de zonage pour l'application du droit de préemption urbain.

Il est défini un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain. Au moment de l'approbation du PLU, une délibération doit être prise afin d'instituer le droit de préemption urbain (DPU). Le plan définitif du secteur soumis au DPU devra figurer dans les annexes du PLU.

Enfin, une annexe « classement sonore » pourrait être fournie avec les actes générateurs.

7. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

Compte tenu de la durée de vie d'un PLU, une attention particulière doit être portée d'ores et déjà au respect de la norme de rendu informatique du document.

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.

