

Comité Syndical du 2 septembre 2019

Délibération n° 2019_CS3_003

3 Plan Local d'Urbanisme de Saint Léonard de Noblat

Avis du bureau syndical sur le projet arrêté

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de Communes de Noblat,

Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),

Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le SIEPAL est associé à l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme des communes et des EPCI du territoire,

Vu la délibération du 9 juillet 2014 du Comité Syndical du SIEPAL, déléguant au Bureau Syndical les avis sur les documents d'urbanisme,

Considérant la délibération de la commune de Saint Léonard de Noblat en date du 7 janvier 2014 prescrivant la révision générale du PLU,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),

Considérant la délibération de la Commune de Saint Léonard de Noblat en date du 10 juillet 2019 portant arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Léonard de Noblat,

Vu le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Léonard de Noblat transmis le 8 août 2019 par le Maire au Président du SIEPAL pour avis,

La commune de Saint Léonard de Noblat identifiée comme pôle d'équilibre de la Communauté de Communes de Noblat, a prescrit la **révision générale** de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en janvier 2014. Ce dernier a été arrêté par le conseil municipal le 10 juillet 2019.

Saint Léonard de Noblat dispose d'un riche patrimoine culturel. Le centre historique est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) arrêté en mai 2019. Ce document d'urbanisme se substitue au PLU sur le périmètre qui le délimite. De plus, les sites « Centre de Saint Léonard de Noblat et Vallée de la Vienne au Pont de Noblat » sont englobés dans le périmètre plus large de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP). Cette ZPPAUP sera remplacée par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui intégrera des objectifs de développement durable.

La commune est confrontée à une décroissance démographique depuis la fin des années 60, résultant d'un solde migratoire faible combiné à un solde naturel négatif. Depuis une dizaine d'années, cette tendance s'est infléchie au regard de l'augmentation du solde migratoire en compensation du solde naturel toujours

négatif. Entre 2010 et 2015, **le nombre d'habitants de la commune était stable**. Saint Léonard de Noblat comptait 4 633 habitants en 2015.

Les élus de la commune ont fait le choix de retenir une **hypothèse de croissance démographique annuelle de +0,6%**, objectif visant à amplifier le renversement de tendance récent. Contrairement à ce qui est affiché dans le rapport de présentation du PLU (page 137), le projet de SCoT 2030 n'a pas fixé d'objectif de croissance à l'échelle communale. En revanche, la projection démographique de la commune de Saint Léonard de Noblat est en adéquation avec l'objectif global de +0.45% par an déterminé par le SCoT pour la communauté de Noblat, ainsi qu'à l'objectif cadre de recentrage sur les pôles d'équilibre. La croissance attendue se solderait par une augmentation de 278 habitants à l'horizon 2030.

Le besoin en logements basé sur l'hypothèse de croissance démographique croisée aux objectifs de renouvellement et de densification est estimé à 300 logements, soit une trentaine par an. Le nombre de logements neufs à produire est quant à lui estimé à 250. L'enveloppe foncière nécessaire à leur réalisation est évaluée à 23 hectares, ce qui entrainerait **une densité moyenne nette de l'ordre de 13,6 logements par hectare**. Ces données traduisent un effort substantiel de densification, en comparaison aux densités nettes observées ces 10 dernières années et s'élevant à 6,7 logements par hectare. Considérant la desserte des zones dévolues à l'urbanisation par le réseau d'assainissement collectif, il serait malgré tout opportun d'augmenter le nombre de logements à l'hectare dans le projet de PLU.

Le projet de PLU prévoit que **90% des logements construits le soient dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, dispositifs règlementaires encourageant la densification.

Le PLU comprend **17 OAP sectorielles et une thématique** visant à l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville. Dans leur grande majorité, les OAP sectorielles du projet de PLU de Saint Léonard de Noblat comportent des schémas de principes succincts, dont il conviendrait de renforcer la structure par les accès à la zone ou des principes des voiries internes. Ces enrichissements permettraient de mieux orienter les porteurs de projets et de garantir un aménagement cohérent de l'ensemble à urbaniser. Ils trouveraient toute leur pertinence pour les **OAP** à plusieurs phases comme celle **de Bord du trait**, dont les principes de densification seront très difficilement atteints en l'absence de précisions graphiques de l'OAP. Dans la même optique, **les principes d'aménagement de l'OAP du secteur de Dandalais** pourraient être étayés pour gagner en efficacité.

L'OAP de la Ronde appelle plusieurs remarques. Elle concerne un hameau non desservi par l'assainissement collectif, déconnecté du bourg et adossé à la zone d'activités du Theil. Le programme d'aménagement du secteur prévoit la réalisation de 5 lots d'une taille moyenne de 1280m². La pertinence de la poursuite de l'urbanisation du hameau mériterait d'être analysée au regard de la localisation du secteur et de l'urbanisation linéaire qui en résulterait.

D'une manière générale, l'efficacité des OAP et leur opérabilité seraient renforcées par des principes d'aménagement plus normatifs.

Les données du PLU portant sur la **consommation de l'espace** entraînent des confusions entre les notions de « consommation d'espace » et « d'augmentation de l'enveloppe urbaine ». En effet, le « **comblement de dents creuses** », même classées en zone urbaine au PLU, permet la densification mais **consomme de l'espace sans augmenter l'enveloppe urbaine**. Pour rappel, la consommation d'espace telle que définie par le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Nouvelle Aquitaine correspond à tout changement d'usage d'espaces naturels,

agricoles ou forestier en espaces artificialisés, quel que soit le zonage réglementaire en vigueur*¹. Le calcul de la consommation d'espace du PLU de Saint Léonard de Noblat n'intègre pas la totalité des surfaces urbanisables. En affichant une **consommation de 15,8 ha** excluant certains secteurs comme ceux de Boussac, identifiés comme « parc urbain peu utilisé et relativement en friche », le projet de PLU ne recense pas l'ensemble des surfaces potentiellement urbanisables et n'en mentionne pas la superficie globale. A ce titre, une cartographie repérant les espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine permettrait de clarifier cette question.

Entre 2009 et 2019, la consommation d'espace à vocation agricole naturelle ou forestière a été de 28 hectares, en majorité à vocation résidentielle. Plus de 3 hectares l'ont été pour la réalisation de deux grands équipements : le nouvel hôpital et la station de traitement d'eau potable.

Le rapport de présentation ne précise pas l'ampleur de la réduction de la consommation d'espace résultant de la mise en œuvre du projet de PLU. En revanche, les principes de recentrage des zones à urbaniser dans le cœur aggloméré et de densification des espaces concernés illustrent **la volonté de tendre vers un mode de développement plus sobre en matière de foncier**. Bien que les densités prescrites par le SCoT 2030 ne soient pas atteintes (15 log/ha pour les pôles d'équilibre du SCoT), celle du projet de PLU s'en rapprochent et témoignent de la mise en œuvre d'un nouveau modèle d'urbanisation.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été étudiées via l'évaluation environnementale. Cette analyse a entériné qu'aucune rupture de corridor écologique par l'urbanisation n'était autorisée, et que **1400 hectares ont été protégés au titre des continuités écologiques** : zones humides, Natura 2000, boisements,...

La problématique du développement de la production d'énergies renouvelables, orientation inscrite au SCoT 2030, est traduite dans le PLU de Saint Léonard de Noblat via le **projet d'implantation d'un parc photovoltaïque sur 3,3 hectares de la zone 2AUX au Theil**. De plus, le centre d'enfouissement de Cadillat bénéficie d'un classement spécifique Uxd, interdisant toute autre activité, mais permettant les implantations inhérentes à la production d'énergie renouvelable.

L'enjeu agricole est clairement identifié sur la commune. Afin d'éviter les conflits d'usage, les noyaux bâtis spécifiquement agricoles sont préservés de toute intrusion résidentielle. Le rapport de présentation du PLU stipule que les besoins en bâtiments agricoles (stockage, stabulation) ont été recensés auprès des acteurs et les projets intégrés au zonage. En revanche, une partie de la commune est couverte par **un zonage agricole strict**, dont le volume n'est pas indiqué et **qui pourrait entraver la réalisation de tout nouveau projet agricole émergent** : la construction de bâtiments agricoles y est interdite, zonage s'appliquant sur la majorité de l'ensemble des zones agricoles.

Enfin, la mise en perspective de l'objectif démographique, à savoir 278 habitants supplémentaires, avec la capacité des réseaux d'assainissement de la commune soulève des interrogations. En effet, la très grande majorité des zones ouvertes à l'urbanisation est reliée ou localisée à proximité du réseau d'assainissement collectif, dont **la capacité résiduelle potentielle ne dépasse actuellement pas 205 équivalent/Habitant**. Des difficultés d'aménagement et de fonctionnement pourraient résulter de

¹ Définition issue du glossaire du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

La consommation foncière correspond à un changement d'usage d'espaces à dominante agricole, forestière ou naturelle vers des espaces artificialisés, et ce quel que soit le zonage réglementaire en vigueur dans les documents d'urbanisme. La consommation foncière est calculée par la Région Nouvelle Aquitaine avec l'occupation du sol. La consommation d'une période donnée est la somme des surfaces classées dans la nomenclature comme Naturelles, Agricoles ou Forestières (NAF) devenues Urbaines (U) à l'issue de cette période.

marges de manœuvre insuffisantes et engageant au suivi de l'application du PLU et de ses incidences sur le territoire.

Plus globalement, **le projet de PLU de Saint Léonard de Noblat**, en intensifiant les densités des zones d'urbanisation, en recentrant l'urbanisation sur la zone agglomérée de la commune et en préservant les espaces naturels, **concourt à l'application du SCoT** en vigueur approuvé en 2011.

Dans un souci de cohérence avec le SCoT 2030, la commune a fait le choix d'associer étroitement le SIEPAL à l'élaboration du PLU. Néanmoins, celui-ci devra si nécessaire être rendu compatible avec le futur SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

Le Comité syndical est invité à émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Léonard de Noblat.

Annexe 1

Certaines données du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Saint Léonard de Noblat seraient à actualiser :

Paragraphe des enjeux page 55 : Saint Léonard de Noblat est mis en perspective face aux autres pôles d'équilibre du SIEPAL, mais le texte ne tient pas compte de l'évolution du périmètre du SIEPAL. En effet la commune de Nexon ne fait plus partie du syndicat et n'est plus couverte par le SCoT, en revanche Bessines sur Gartempe a été identifié « pôle d'équilibre » du SCoT.

Page 59 : il semblerait que le texte mentionne « 1322 » salariés et non « 11 322 ».

Page 76 : Les données sur la couverture ADSL datent de 2009, des données plus récentes sont disponibles.

Pages 110 et 116 : les surfaces annoncées entre les différentes parties du rapport de présentation varient : des écarts sont constatés entre les planches graphiques et les tableaux de synthèse d'espace à urbaniser. Il conviendrait de les accorder afin de rendre le document plus cohérent.

Page 139 : un renseignement au temps T0 des indicateurs de suivi aurait été intéressant et plus pertinent pour analyser les évolutions dans le cadre du bilan du PLU.

Annexe 3
Synthèse du potentiel constructible pour les logements

Secteurs	Surface brute	Surface nette	Nbre mini de log.	Densité brute	Densité nette	Taille moy. / log
Secteurs avec OAP						
Boulevard Barbusse	0.1	0.1	4	40.0	50.0	200
Combe Claire	1.2	1.0	15	12.5	15.6	640
Sud Combe Claire	0.8	0.6	15	18.8	23.4	427
Boussac	1.6	1.3	20	12.5	15.6	640
Le Bord du Trait	3.5	2.8	40	11.4	14.3	700
Colombier	0.8	0.6	18	22.5	28.1	356
Le Tronc	0.6	0.5	10	16.7	20.8	480
Les Essarts	1.1	0.9	12	10.9	13.6	733
La Tour Brégère	1.2	1.0	10	8.3	10.4	960
Dandalais	3.8	3.0	30	7.9	9.9	1013
La Grande Ecore N	1.0	0.8	10	10.0	12.5	800
La Grande Ecore S	0.8	0.6	10	12.5	15.6	640
Puy Lassaud	0.8	0.6	7	8.8	10.9	914
La Ronde	0.8	0.6	5	6.3	7.8	1280
OAP DC UG agglo	1.1	0.9	13	11.8	14.8	677
OAP DC UG hors agglo	1.5	1.2	11	7.3	9.2	1091
Total avec OAP	20.7	16.6	230	11.1	13.9	720
Opérations individuelles agglo	1.1	0.9	12	10.9	13.6	733
Opérations individuelles hors agglo	1.2	1.0	8	6.7	8.3	1200
Total sans OAP	2.3	1.9	20	8.7	10.9	920
TOTAL GLOBAL	23.0	18.4	250	10.9	13.6	736

Source : Extrait du rapport de présentation du projet de PLU de la commune de St Léonard de Noblat arrêté le 10 juillet 2019