COMMUNE DE SAINT-LÉONARD DE NOBLAT (87)

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier approuvé le 30 septembre 2021

GEOSCOPE Ingénierie des territoires

Septembre 2021 - M15-06

SOMMAIRE

I. Conforter les proximités 7
A. Maitriser l'urbanisation et respecter la forme originelle de la ville 7
B. Reconnecter les quartiers de la ville 11
C. Maintenir Saint-Léonard de Noblat comme pôle d'équilibre territorial en matière de développement économique 11
D. Densifier la ville 13
II. Protéger la nature et les paysages 15
A. Protéger les milieux et la trame verte et bleue 15
B. Multiplier les relais de la nature en ville 17
C. Préserver et valoriser les paysages 17
D. Accroître les performances environnementales et encourager le recours aux énergies renouvelables 18
III. Protéger l'agriculture 19

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Léonard de Noblat

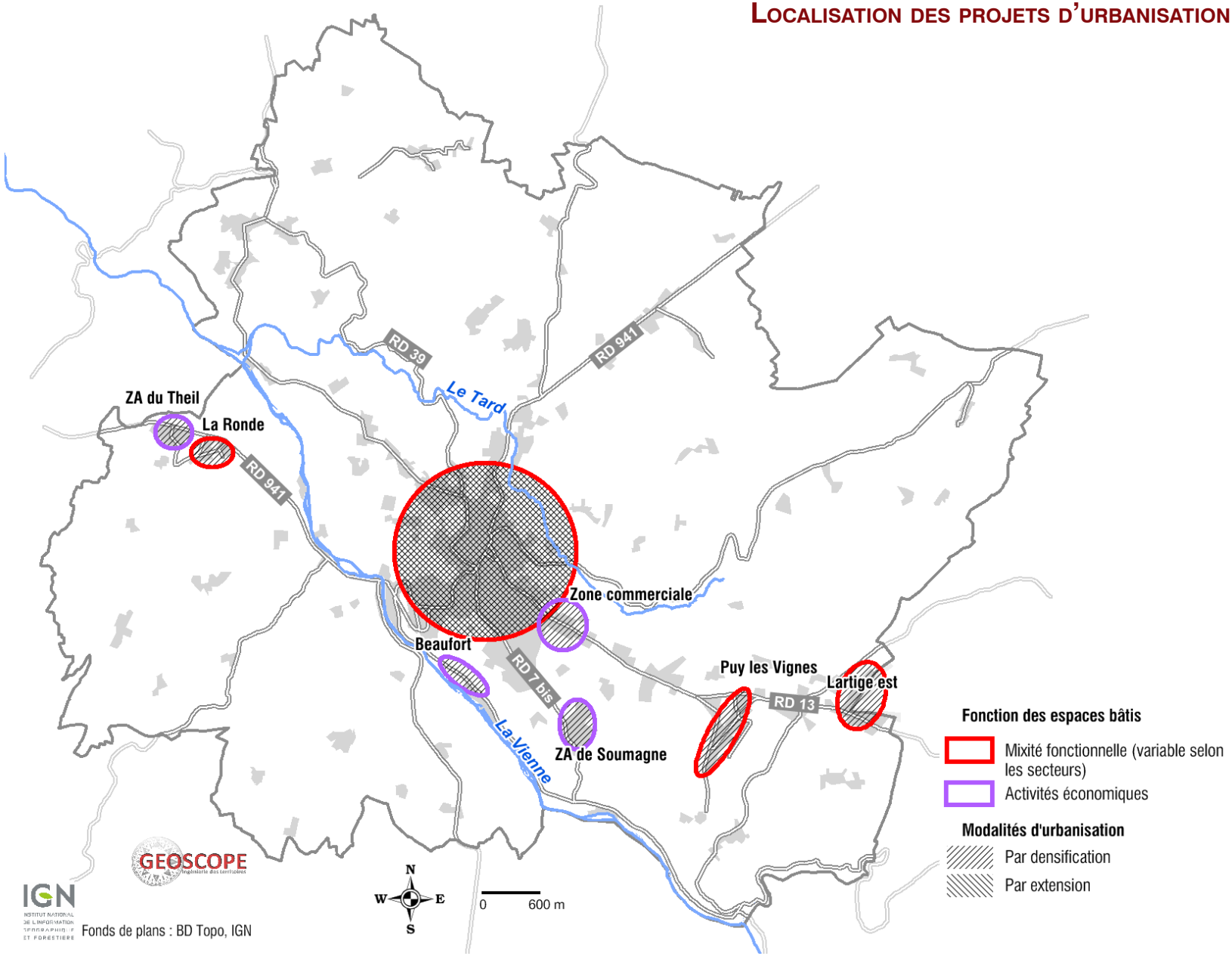
Le projet urbain de la municipalité de Saint-Léonard de Noblat est structuré autour de deux documents d'urbanisme – le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé – élaborés de façon complémentaire. Alors que le PSMV et a pour objet de protéger la cité ancienne, tant au niveau architectural qu'au niveau paysager, la mission du troisième consiste à organiser l'occupation du sol de l'ensemble du territoire communal (hors périmètre du PSMV) en conformité avec l'ensemble des réglementations.

Le PADD a pour objectif de renforcer l'attractivité de Saint-Léonard de Noblat, objectif conforté par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) qui a repéré la ville comme Pôle d'équilibre dont la vitalité doit être stimulée. Par conséquent, le projet de développement est basé sur une croissance démographique de 0,6% par an jusqu'en 2030. La commune doit donc se donner les moyens d'être en mesure d'accueillir à peu près 300 logements d'ici dix ans sur une surface urbanisée supplémentaire d'environ 20 ha.

Le PADD de Saint-Léonard de Noblat est élaboré dans le but de conforter une ville vivante et durable, à travers les trois grandes orientations suivantes :

- conforter les proximités,
- protéger la nature et les paysages,
- protéger l'agriculture.

Localisation des projets d'urbanisation



Fonction des espaces bâtis

- Mixité fonctionnelle (variable selon les secteurs)
- Activités économiques

Modalités d'urbanisation

- Par densification
- Par extension

I. CONFORTER LES PROXIMITÉS

A. Maîtriser l'urbanisation et respecter la forme originelle de la ville

L'agglomération sera le secteur privilégié d'accueil des nouvelles populations : au moins 70% des nouveaux logements y seront localisés.

Quelques secteurs déjà existants seront consacrés exclusivement à l'urbanisation à vocation économique, en particulier la zone d'activité du Theil - par ailleurs repérée par le SCoT comme pôle d'activité complémentaire - et la zone d'activité de Soumagne dont les extensions seront possibles.

L'enveloppe urbaine sera exclusivement étendue au niveau des secteurs de Dandalais, Puy Lassaud, les Essarts, et la Grande Ecure, en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Par ailleurs, cinq grands ensembles de parcelles localisés dans le tissu urbain mais non bâtis (des «vides urbains») seront urbanisés : Combe Claire, le Bord du Trait, le Tronc, la Tour Brégères et Boussac.

Ces nouveaux quartiers seront denses, compacts et proches des services, commerces et commodités. Leur organisation sera cohérente avec celle du tissu urbain qui les entoure :

- faubourgs de ville pour le Bord du Trait ;
- cité jardin pour Combe Claire ;
- lotissement pavillonnaire dense pour Boussac, la Grande Ecure, et le Tronc où seront également prévus les aménagements nécessaires à un cabinet de vétérinaires;

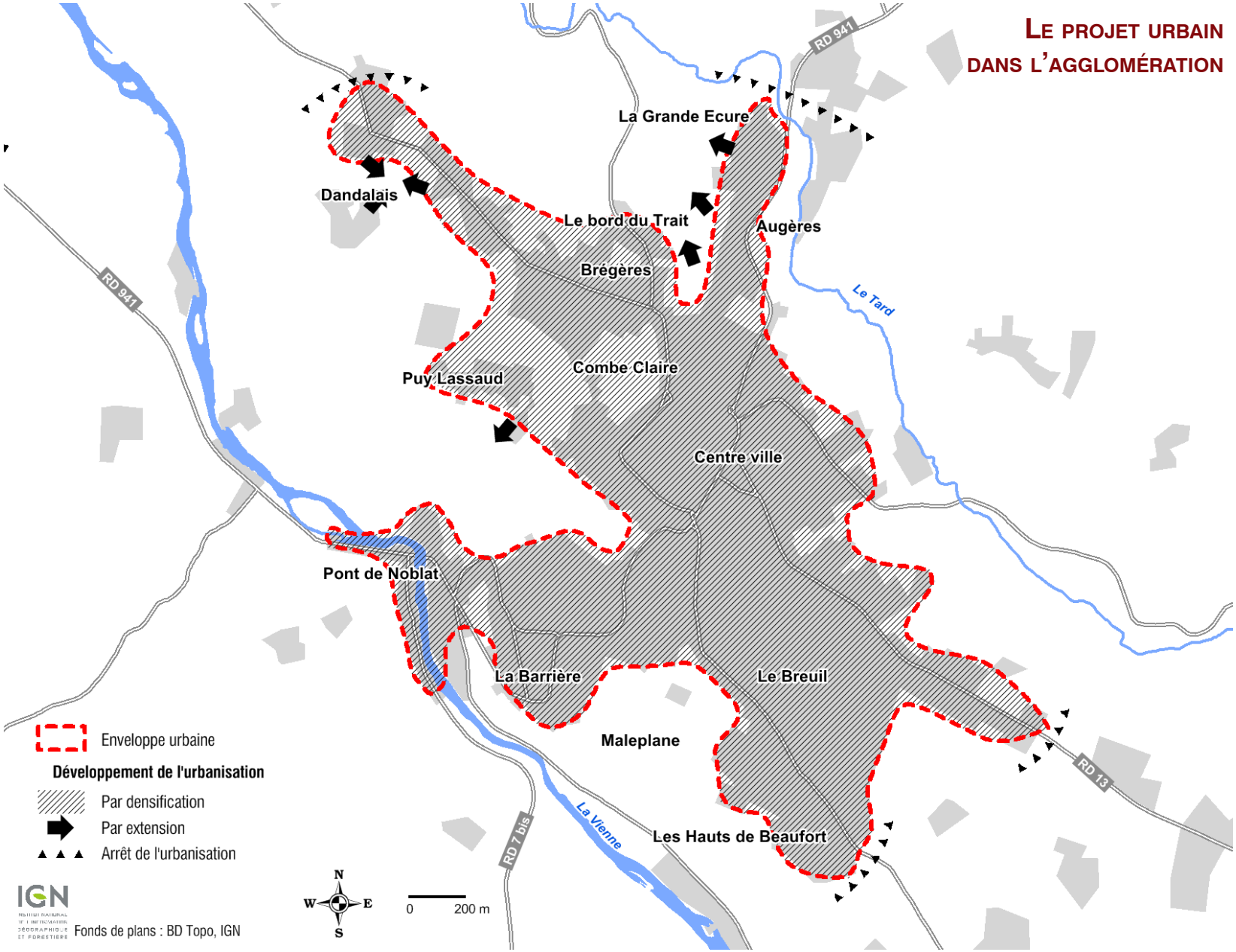
L' évolution maîtrisée et harmonieuse de certains hameaux sera autorisée en maintenant leur identité (environ 30 % des autres nouveaux logements se répartissant entre les secteurs de La Ronde à l'ouest, Puy les Vignes, Chaban et l'Artige à l'est),

Au total 30 ha d'urbanisation supplémentaire au maximum seront nécessaires, dont les 2/3 dans l'agglomération.

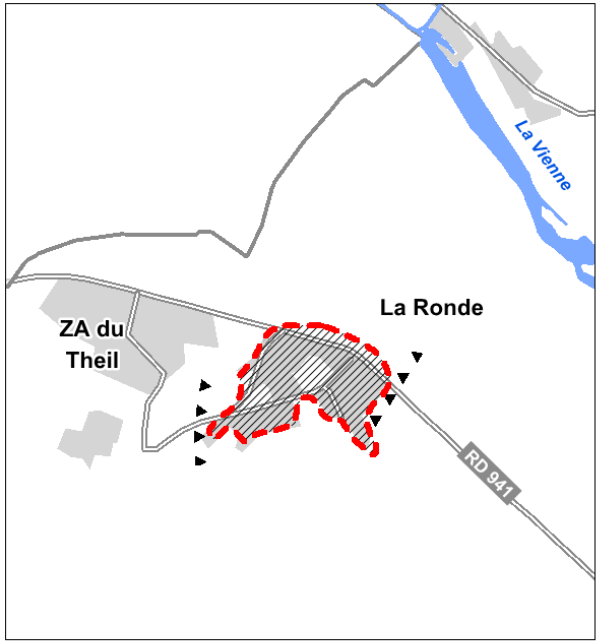
Tous ces secteurs bénéficieront d'une couverture numérique par la fibre dès 2020.

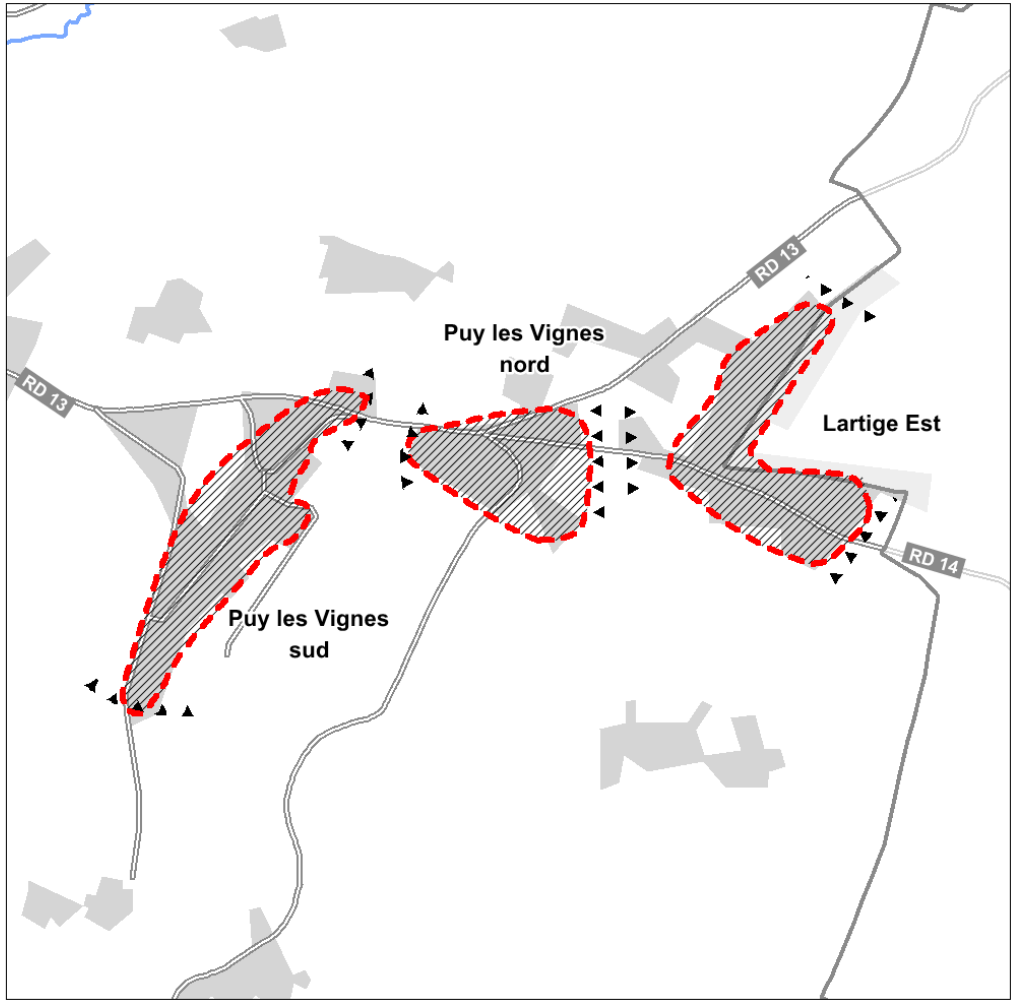
La traversée de la ville sera sécurisée en particulier le long de la RD 13.

Le projet urbain dans l'agglomération



Le développement de l'urbanisation hors agglomération





Enveloppe urbaine

Développement de l'urbanisation

Par densification

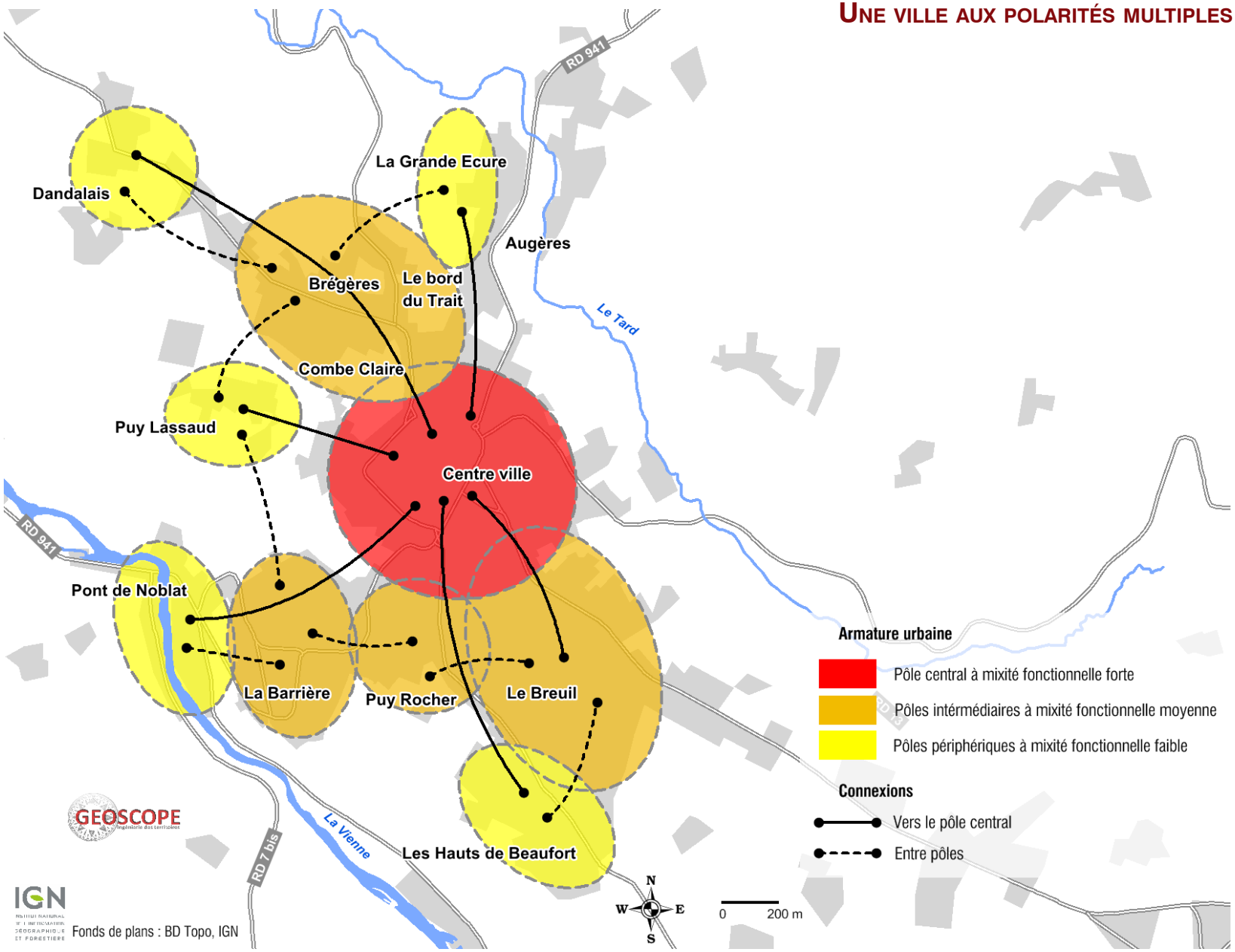
Arrêt de l'urbanisation

N
W E
S

0 200 m

Fonds de plans : BD Topo, IGN

Une ville aux polarités multiples



Les développements linéaires seront stoppés, en particulier le long de la RD 13 le long duquel l'urbanisation des dix dernières années s'est échelonnée.

B. Reconnecter les quartiers de la ville

Le projet urbain vient s'appuyer et renforcer trois niveaux d'armature urbaine :

- un pôle historique à deux têtes, la Cité ancienne et Noblat : espaces traditionnels de commerces de proximité et de services, compacts et denses, lieux de ressource et d'attractivité ;
- des quartiers : polarités secondaires principalement structurées autour d'équipements publics (le centre hospitalier à Brégères, la gare à La Barrière, les équipements sportifs au Breuil, les équipements scolaires au Paradis et au Breuil) mais compatibles avec l'accueil d'activités économiques sans nuisance pour les populations ;
- des pôles périphériques : compacts mais relativement moins denses, à vocation plus résidentielle mais également susceptibles d'accueillir des activités sans nuisance, en particulier celles liées au secteur tertiaire.

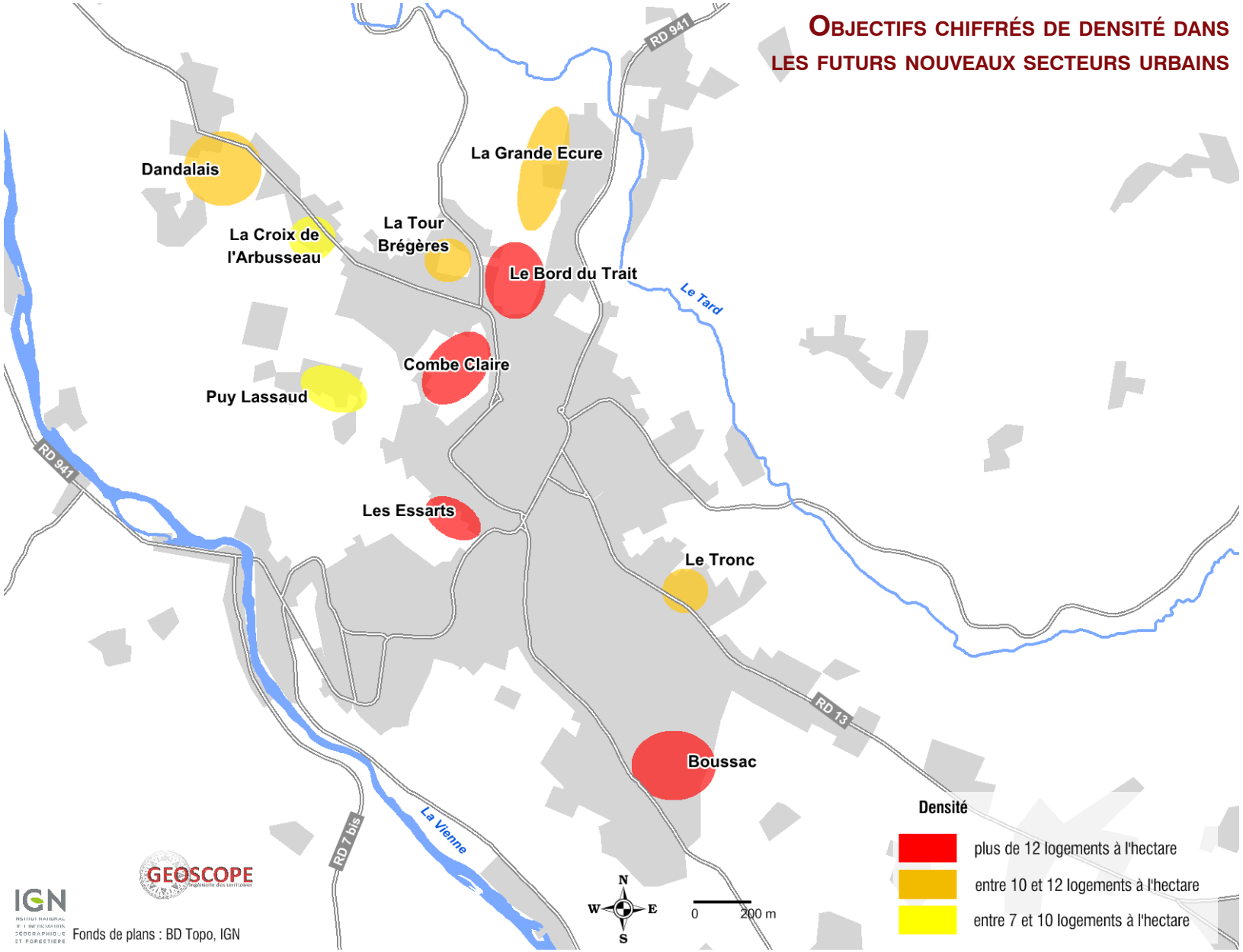
Les connexions de l'ensemble des pôles au centre seront confortées alors que celles reliant les pôles entre eux seront parfois créées, en particulier sous forme de cheminement doux de façon à constituer une ville accessible par l'ensemble des habitants.

C. Maintenir Saint-Léonard de Noblat comme pôle d'équilibre territorial en matière de développement économique

Le développement de l'activité économique de la commune sera fléchée sur les zones économiques déjà existantes. Les secteurs de Soumagne et du Theil seront plébiscités pour accueillir de nouvelles entreprises.

L'activité économique de proximité sur le centre-ville sera renforcée.

Objectifs chiffrés de densité dans les futurs nouveaux secteurs urbains



D. Densifier la ville

Pendant les dix dernière années, la densité urbaine moyenne des nouvelles constructions a atteint 6 à 7 logements par hectare. L'objectif est de doubler cette densité moyenne à l'horizon 2030, conformément aux objectifs du SCoT (12 à 15 log/ha).

Pour cela, les modalités de densification seront variables selon les secteurs :

- priorité est accordée à l'urbanisation des dents creuses dans tous les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- la réhabilitation d'au moins 10% des logements vacants est envisagée ;
- la densification sera obtenue par une production diversifiée en matière de typologie de logements (habitat individuel mais aussi petit collectif et/ou individuel groupé en bandes) ;
- les densités les plus faibles seront réservées aux secteurs les plus périphériques
- la division parcellaire sera rendue possible sur l'ensemble des secteurs bâtis.

Par conséquent, les tailles moyennes des parcelles seront en baisse par rapport à la décennie 2009-2019 : moins de 900 m² brut en moyenne dans l'agglomération contre 1200 m² depuis dix ans, et moins de 1200 m² brut en moyenne sur les secteurs ruraux contre plus de 2 100 m² sur la même période.

Le parcours résidentiel des jeunes ménages,des couples avec enfants, des personnes âgées ou des personnes seules sera favorisée sur le territoire communal en permettant la création de logements adaptés aussi bien dans le neuf que dans l'existant.

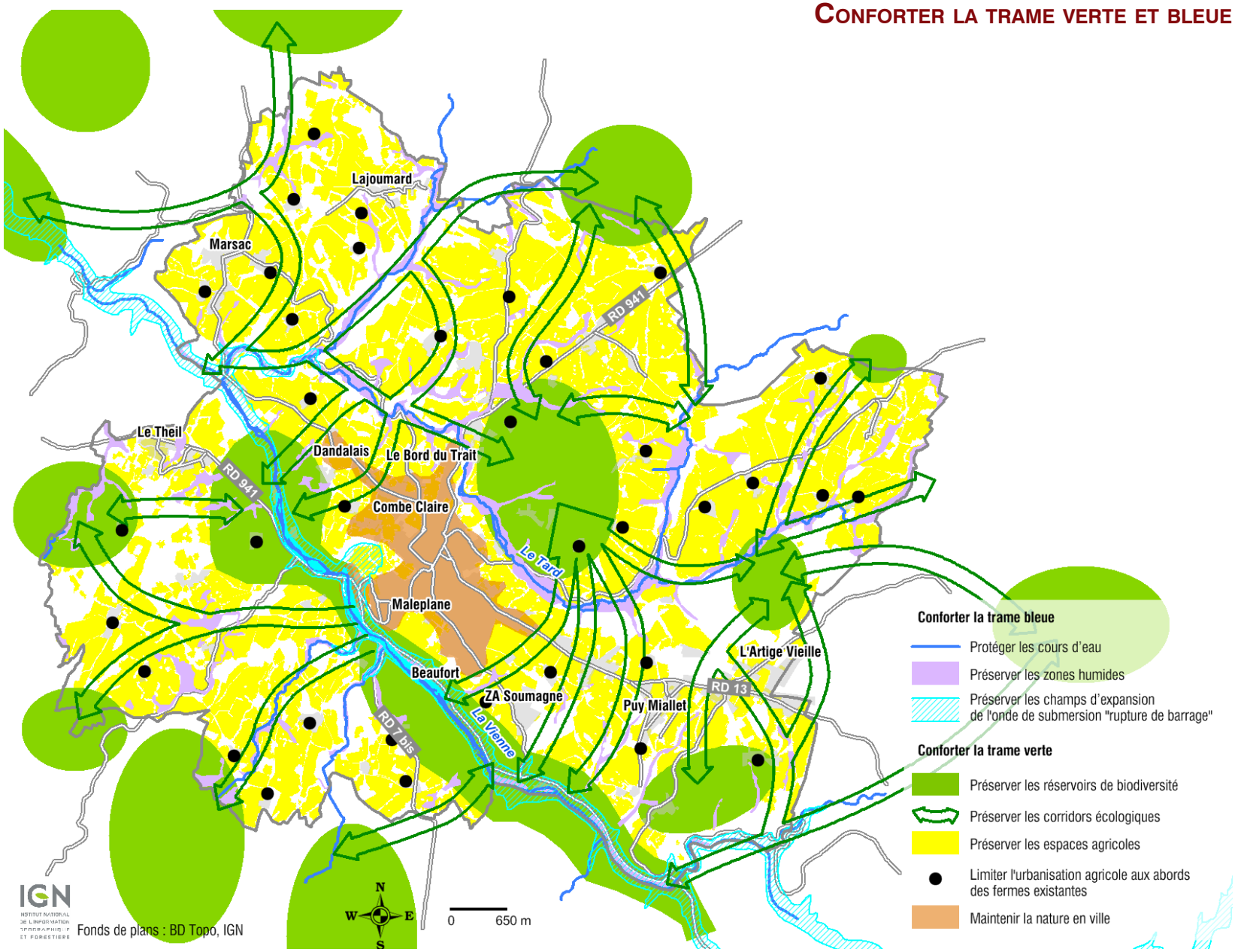
Petit collectif (rue Dupuytren)

Maisons en bande (cité Barrière)

Maisons individuelles sur 2 niveaux (Boussac)

Maisons de faubourgs sur 2 niveaux (rue Dupuytren)

Conforter la trame verte et bleue



II. PROTÉGER LA NATURE ET LES PAYSAGES

A. Protéger les milieux et la trame verte et bleue

L'urbanisation sera proscrite sur les réservoirs de biodiversité (à l'exception des annexes et extensions des habitations existantes).

La destruction des zones humides sera strictement interdite.

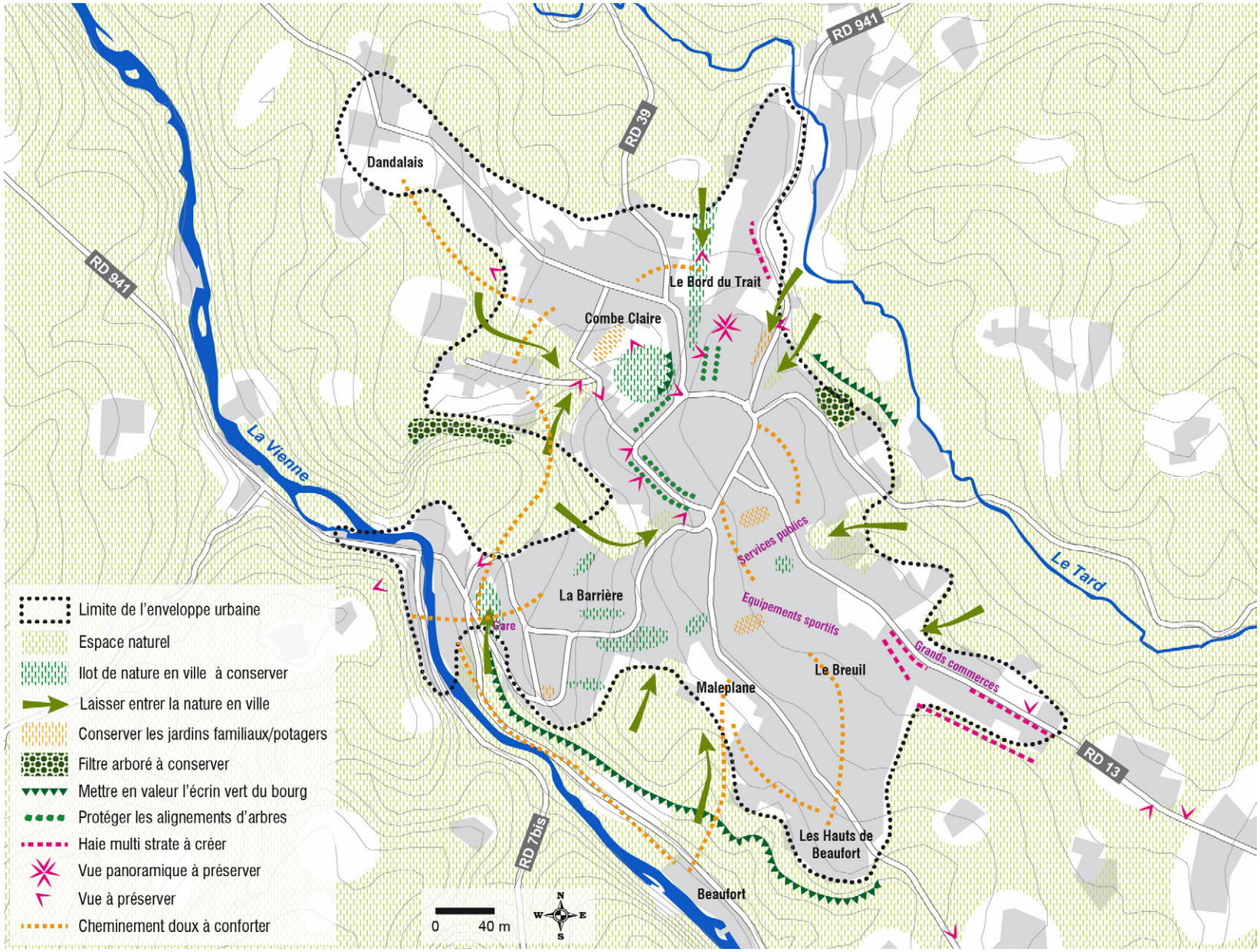
Les coupures urbaines des corridors écologiques ne seront plus permises et des mesures pourront être prises pour maintenir ou améliorer les secteurs où ces continuités sont fragilisées (en particulier le long de la RD 13).

Par ailleurs, les haies qui constituent une trame bocagère emblématique seront protégées.

Vallée du Tard : zone humide que le PADD souhaite protéger

Hêtraie à la Vigne Basse : réservoir de biodiversité que le PADD souhaite protéger

Multiplier les relais de la nature en ville et préserver les paysages



B. Multiplier les relais de la nature en ville

Il s'agit de développer la nature en ville sous toutes ses formes : squares, jardins (particuliers, familiaux, ouvriers), parcs, rues, allées d'arbres, bosquets, toitures végétalisées…

Les espaces publics viendront au maximum s'appuyer sur ces secteurs de la nature en ville, qui seront raccordés les uns aux autres par un maillage de cheminements doux.

Tant que possible ce maillage vert sera également relié aux corridors écologiques dessinés sur l'ensemble du territoire communal et connecté en particulier à la vallée de la Vienne, espace privilégié de promenade.

Le schéma de principe page ci-contre illustre ces possibilités de multiplier les relais de la nature en ville.

C. Préserver et valoriser les paysages

Les vues remarquables, en particulier sur le centre ancien et le clocher, ne seront pas interrompues par l'urbanisation, et les nouveaux quartiers seront aménagés de manière à les préserver. Les vues lointaines sur le socle de la ville seront mises en valeur par l'absence d'urbanisation.

Sur les secteurs d'urbanisation plus récente, comme Puy Lassaud, les bosquets filtrants seront conservés.

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.

Des actions différenciées (protection, intensification, insertion paysagère etc..) permettront d'améliorer les entrées de ville.

Sur l'ensemble du territoire, le petit patrimoine rural représentatif de l'histoire paysanne de Saint-Léonard de Noblat sera valorisé comme un complément au patrimoine remarquable déjà classé. Tous ces éléments de patrimoine et de paysages seront intégrés tant que possible au réseau de cheminements doux ou sentiers pédestres.

D. Accroître les performances environnementales et encourager le recours aux énergies renouvelables

L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum alors que l'emploi de revêtements filtrants (stationnements enherbés, revêtements perméable…) sera favorisé et les techniques pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains seront encouragées (végétalisation des surfaces, revêtements de sol plutôt clairs, etc.).

Les installations de production d'énergie renouvelable seront autorisées.

L'urbanisation de Combe Claire prendra la forme d'un quartier soucieux de l'environnement et des énergies renouvelables.

III. PROTÉGER L'AGRICULTURE

Les orientations en matière de développement urbain auront pour conséquence immédiate de limiter fortement la consommation des espaces agricoles : au final, quelques 11 hectares déclarés exploités en 2017 sont ainsi susceptibles d'être urbanisés.

Les hameaux ou écarts agricoles seront réservés à l'urbanisation nécessaire à l'activité agricole. Les projets de constructions y seront réalisables.

Le changement de destination des bâtiments sera permis en particulier sur les secteurs où la vocation agricole n'est plus avérée : ces bâtiments pourront alors accueillir la création de logements ou d'activités.

La diversification des exploitations agricoles, en particulier touristique, sera soutenue.